

BLACK COUNTRY CENTRES STUDY - 2021 UPDATE

for:

The Black Country Authorities

Comprising:

City of Wolverhampton Council
Dudley Metropolitan Borough Council
Sandwell Metropolitan Borough Council
Walsall Council

**Volume 3: Quantitative
Modelling**

August 2021

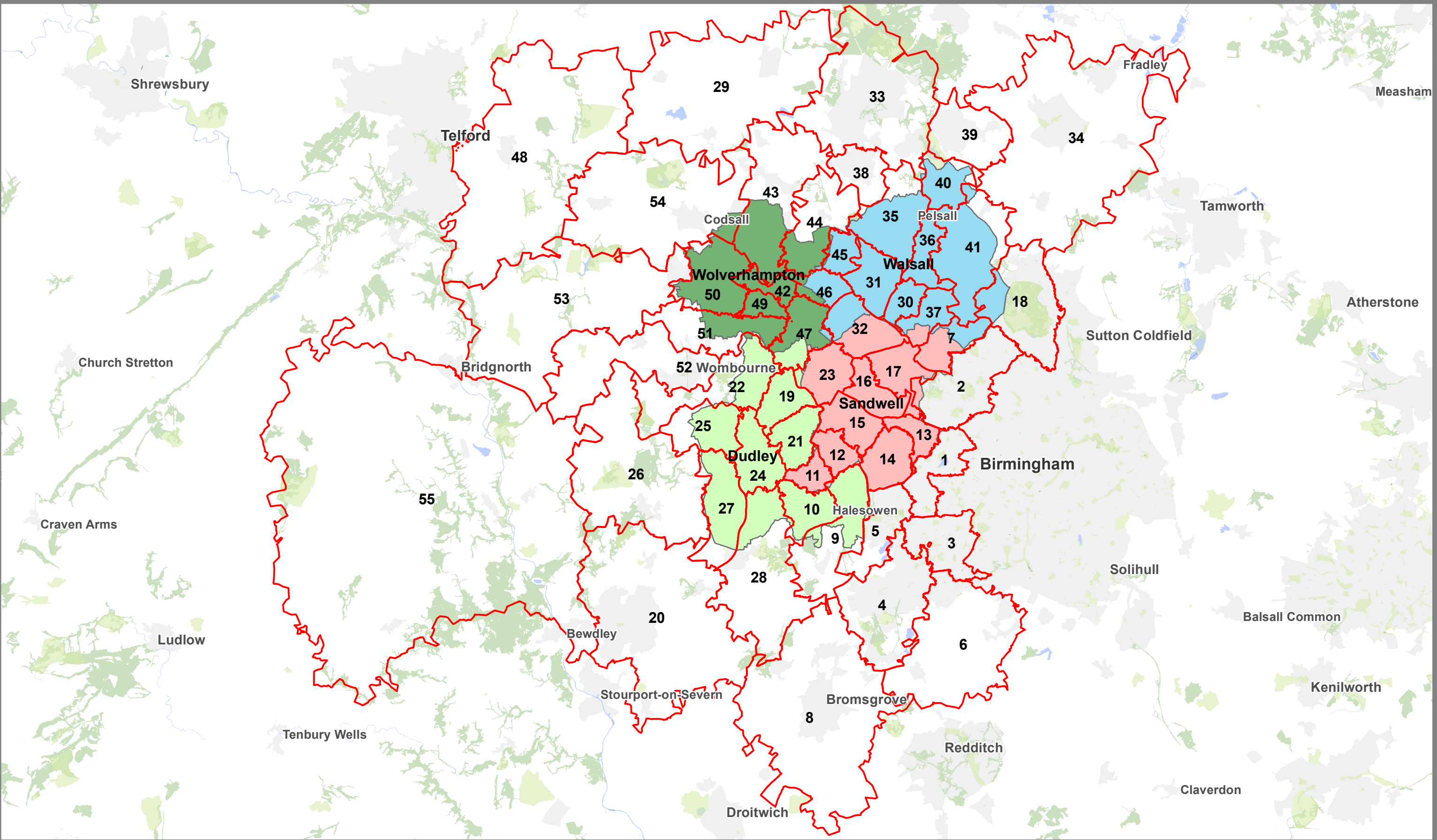
lsh.co.uk

Volume 3: Quantitative Modelling

Appendix 1	Study Area
Appendix 2	Population and Expenditure: Convenience Goods
Appendix 3	Convenience Goods Market Shares (including SFT)
Appendix 4	Convenience Goods Turnover (excluding SFT)
Appendix 5A	Convenience Goods Capacity: City of Wolverhampton
Appendix 5B	Convenience Goods Capacity: Dudley MBC
Appendix 5C	Convenience Goods Capacity: Sandwell MBC
Appendix 5D	Convenience Goods Capacity: Walsall Council
Appendix 6	Population and Expenditure: Comparison Goods
Appendix 7	Comparison Goods Market Shares (including SFT)
Appendix 8	Comparison Goods Turnover (excluding SFT)
Appendix 9A	Comparison Goods Capacity: City of Wolverhampton
Appendix 9B	Comparison Goods Capacity: Dudley MBC
Appendix 9C	Comparison Goods Capacity: Sandwell MBC
Appendix 9D	Comparison Goods Capacity: Walsall Council

Appendix 1: Study Area (from 2020 Centres Study)

Black Country Zone Map



**Appendix 2: Population and Expenditure:
Convenience Goods**

TABLE 1: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES - BASE YEAR (2021) POPULATION & PROJECTIONS (to 2039) GROWTH 2021to 2039 (%)

ZONE:	2021	2024	2029	2034	2039	GROWTH 2021to 2039 (%)		
						2021-2029	2029-2039	2021-2039
Zone 1	73,916	75,037	76,560	78,014	79,625	3.6%	4.0%	7.7%
Zone 2	130,525	132,152	134,522	137,052	139,536	3.1%	3.7%	6.9%
Zone 3	76,268	76,945	78,454	79,629	80,451	2.9%	2.5%	5.5%
Zone 4	91,750	92,761	94,422	96,020	97,674	2.9%	3.4%	6.5%
Zone 5	40,343	40,717	41,304	41,935	42,611	2.4%	3.2%	5.6%
Zone 6	38,188	38,756	39,746	40,497	41,220	4.1%	3.7%	7.9%
Zone 7	29,964	30,299	30,810	31,307	31,762	2.8%	3.1%	6.0%
Zone 8	55,988	57,665	60,113	62,440	64,780	7.4%	7.8%	15.7%
Zone 9	24,974	25,224	25,615	25,940	26,375	2.6%	3.0%	5.6%
Zone 10	37,548	37,876	38,456	38,995	39,820	2.4%	3.5%	6.1%
Zone 11	18,253	18,488	18,839	19,225	19,614	3.2%	4.1%	7.5%
Zone 12	24,955	25,252	25,804	26,290	26,799	3.4%	3.9%	7.4%
Zone 13	25,441	26,030	26,881	27,734	28,758	5.7%	7.0%	13.0%
Zone 14	63,107	64,012	65,116	66,291	67,525	3.2%	3.7%	7.0%
Zone 15	30,947	31,540	32,305	33,076	34,006	4.4%	5.3%	9.9%
Zone 16	32,531	33,033	33,779	34,489	35,253	3.8%	4.4%	8.4%
Zone 17	32,188	32,645	33,234	33,763	34,405	3.2%	3.5%	6.9%
Zone 18	56,669	56,971	57,473	58,145	58,654	1.4%	2.1%	3.5%
Zone 19	34,944	35,527	36,435	37,516	38,698	4.3%	6.2%	10.7%
Zone 20	70,414	71,621	73,414	75,045	76,736	4.3%	4.5%	9.0%
Zone 21	36,590	37,246	38,153	39,224	40,385	4.3%	5.9%	10.4%
Zone 22	35,525	35,889	36,426	36,790	37,181	2.5%	2.1%	4.7%
Zone 23	46,386	47,139	48,300	49,591	50,958	4.1%	5.5%	9.9%
Zone 24	44,276	45,040	46,078	47,230	48,680	4.1%	5.6%	9.9%
Zone 25	29,531	29,768	30,244	30,605	30,897	2.4%	2.2%	4.6%
Zone 26	8,213	8,266	8,301	8,346	8,372	1.1%	0.9%	1.9%
Zone 27	52,174	52,724	53,411	54,208	55,003	2.4%	3.0%	5.4%
Zone 28	31,969	32,442	33,211	33,839	34,430	3.9%	3.7%	7.7%
Zone 29	15,866	16,034	16,237	16,431	16,652	2.3%	2.6%	5.0%
Zone 30	28,400	29,113	30,289	31,544	32,834	6.7%	8.4%	15.6%
Zone 31	42,241	43,300	44,927	46,523	48,237	6.4%	7.4%	14.2%
Zone 32	50,204	51,234	52,687	54,183	55,781	4.9%	5.9%	11.1%
Zone 33	83,385	85,044	87,544	89,975	92,499	5.0%	5.7%	10.9%
Zone 34	47,710	48,279	49,112	49,981	50,976	2.9%	3.8%	6.8%
Zone 35	54,115	55,028	56,241	57,444	58,718	3.9%	4.4%	8.5%
Zone 36	18,081	18,391	18,828	19,174	19,519	4.1%	3.7%	8.0%
Zone 37	21,927	22,261	22,745	23,150	23,590	3.7%	3.7%	7.6%
Zone 38	18,457	18,634	18,933	19,282	19,710	2.6%	4.1%	6.8%
Zone 39	30,400	30,752	31,233	31,691	32,282	2.7%	3.4%	6.2%
Zone 40	16,937	17,199	17,645	17,991	18,368	4.2%	4.1%	8.4%
Zone 41	27,508	27,771	28,116	28,494	28,939	2.2%	2.9%	5.2%
Zone 42	17,330	17,671	18,172	18,683	19,241	4.9%	5.9%	11.0%
Zone 43	62,849	63,984	65,547	67,223	69,105	4.3%	5.4%	10.0%
Zone 44	36,514	36,978	37,663	38,294	38,794	3.1%	3.0%	6.2%
Zone 45	26,407	26,870	27,558	28,192	28,856	4.4%	4.7%	9.3%
Zone 46	22,628	23,110	23,831	24,518	25,202	5.3%	5.8%	11.4%
Zone 47	50,679	51,478	52,696	53,813	55,042	4.0%	4.5%	8.6%
Zone 48	12,315	12,646	13,110	13,560	13,928	6.5%	6.2%	13.1%
Zone 49	18,468	18,853	19,434	19,959	20,570	5.2%	5.8%	11.4%
Zone 50	63,967	64,937	66,394	67,573	68,626	3.8%	3.4%	7.3%
Zone 51	35,069	35,647	36,341	37,012	37,671	3.6%	3.7%	7.4%
Zone 52	16,029	16,102	16,284	16,439	16,629	1.6%	2.1%	3.7%
Zone 53	17,805	18,108	18,588	19,029	19,470	4.4%	4.7%	9.4%
Zone 54	30,746	31,155	31,789	32,274	32,744	3.4%	3.0%	6.5%
Zone 55	28,252	29,036	30,142	31,004	31,753	6.7%	5.3%	12.4%
Study Area	2,167,866	2,200,680	2,249,492	2,296,672	2,345,944	3.8%	4.3%	8.2%

Source: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES

Notes: The base year (2021) population figures have been sourced directly from Experian's 'Retail Area Planner' Reports for each study zone using LSH's (Experian-based) MMG3 Geographic Information System (GIS). The base year figures are based on ONS (mid-year) population figures. The projections for zones are derived from Experian's revised 'demographic component model'; these projections take into account mid-year age and gender estimates and project the population forward year-on-year based on Government population projections for local authority areas in England. The yearly components of population change that are taken into account are the birth rate (0-4 age band), ageing, net migration, death rates, etc.

TABLE 2: REVISED CONVENIENCE GOODS EXPENDITURE PER CAPITA FORECASTS (excluding SFT)

	2021	2021	2024	2029	2034	2039
	(incl SFT)	EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING				
EXPERIAN - SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		5.4%	6.0%	6.7%	7.1%	7.3%
REVISED SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		2.3%	2.6%	2.9%	3.0%	3.1%
Zone 1	£2,136	£2,087	£2,085	£2,083	£2,090	£2,099
Zone 2	£1,922	£1,877	£1,876	£1,874	£1,880	£1,888
Zone 3	£1,960	£1,915	£1,914	£1,912	£1,918	£1,926
Zone 4	£2,223	£2,171	£2,170	£2,167	£2,174	£2,183
Zone 5	£2,168	£2,118	£2,116	£2,114	£2,121	£2,129
Zone 6	£2,311	£2,258	£2,256	£2,254	£2,261	£2,270
Zone 7	£2,195	£2,144	£2,143	£2,141	£2,148	£2,156
Zone 8	£2,351	£2,296	£2,295	£2,292	£2,300	£2,309
Zone 9	£2,261	£2,209	£2,208	£2,205	£2,212	£2,221
Zone 10	£2,219	£2,167	£2,166	£2,163	£2,170	£2,179
Zone 11	£2,082	£2,034	£2,033	£2,031	£2,037	£2,046
Zone 12	£2,099	£2,050	£2,049	£2,046	£2,053	£2,062
Zone 13	£1,706	£1,667	£1,666	£1,664	£1,669	£1,676
Zone 14	£2,004	£1,958	£1,956	£1,954	£1,961	£1,969
Zone 15	£2,022	£1,976	£1,974	£1,972	£1,978	£1,987
Zone 16	£1,802	£1,760	£1,759	£1,757	£1,763	£1,770
Zone 17	£2,038	£1,990	£1,989	£1,987	£1,993	£2,002
Zone 18	£2,429	£2,373	£2,371	£2,369	£2,376	£2,386
Zone 19	£2,086	£2,038	£2,037	£2,035	£2,041	£2,050
Zone 20	£2,287	£2,234	£2,232	£2,230	£2,237	£2,246
Zone 21	£1,952	£1,907	£1,906	£1,904	£1,910	£1,918
Zone 22	£2,205	£2,154	£2,153	£2,151	£2,158	£2,166
Zone 23	£1,964	£1,919	£1,918	£1,916	£1,922	£1,930
Zone 24	£2,087	£2,039	£2,038	£2,036	£2,042	£2,051
Zone 25	£2,249	£2,197	£2,196	£2,193	£2,200	£2,209
Zone 26	£2,571	£2,512	£2,510	£2,508	£2,516	£2,526
Zone 27	£2,308	£2,255	£2,253	£2,251	£2,258	£2,267
Zone 28	£2,314	£2,261	£2,259	£2,257	£2,264	£2,273
Zone 29	£2,370	£2,315	£2,314	£2,311	£2,319	£2,328
Zone 30	£1,841	£1,799	£1,798	£1,796	£1,801	£1,809
Zone 31	£1,884	£1,840	£1,839	£1,837	£1,843	£1,851
Zone 32	£1,951	£1,906	£1,905	£1,903	£1,909	£1,917
Zone 33	£2,190	£2,139	£2,138	£2,136	£2,143	£2,151
Zone 34	£2,321	£2,268	£2,266	£2,264	£2,271	£2,280
Zone 35	£2,041	£1,993	£1,992	£1,990	£1,996	£2,005
Zone 36	£2,195	£2,144	£2,143	£2,141	£2,148	£2,156
Zone 37	£2,111	£2,062	£2,061	£2,058	£2,065	£2,074
Zone 38	£2,148	£2,099	£2,097	£2,095	£2,102	£2,110
Zone 39	£2,204	£2,153	£2,152	£2,150	£2,157	£2,165
Zone 40	£2,136	£2,087	£2,085	£2,083	£2,090	£2,099
Zone 41	£2,247	£2,195	£2,194	£2,191	£2,198	£2,207
Zone 42	£1,992	£1,946	£1,944	£1,942	£1,949	£1,957
Zone 43	£2,037	£1,989	£1,988	£1,986	£1,992	£2,001
Zone 44	£2,133	£2,084	£2,082	£2,080	£2,087	£2,096
Zone 45	£2,098	£2,049	£2,048	£2,045	£2,052	£2,061
Zone 46	£1,995	£1,949	£1,947	£1,945	£1,952	£1,960
Zone 47	£2,047	£1,999	£1,998	£1,996	£2,002	£2,011
Zone 48	£2,467	£2,410	£2,408	£2,405	£2,413	£2,423
Zone 49	£1,841	£1,799	£1,798	£1,796	£1,801	£1,809
Zone 50	£2,148	£2,099	£2,097	£2,095	£2,102	£2,110
Zone 51	£2,133	£2,084	£2,082	£2,080	£2,087	£2,096
Zone 52	£2,357	£2,302	£2,301	£2,298	£2,306	£2,315
Zone 53	£2,378	£2,323	£2,322	£2,319	£2,327	£2,336
Zone 54	£2,282	£2,229	£2,227	£2,225	£2,232	£2,241
Zone 55	£2,381	£2,326	£2,325	£2,322	£2,330	£2,339
STUDY AREA AVERAGE:	£2,143	£2,094	£2,092	£2,090	£2,097	£2,105

Source: Average spend per capita estimates (2019 prices) are derived from Experian 'Retail Area Planner' Reports using the MMG3 GIS and the year-on-year expenditure growth forecasts have been informed by the latest Retail Planner Briefing Note 18 published by Experian Business Strategies (October 2020).

Notes: An allowance has been made for the market share of retail expenditure per capita on non-store sales (SFT - including mail order and Internet shopping) at the base year informed by the household survey-derived market shares for SFT. Forecast growth in SFT is based on the year-on-year forecasts published by Experian Business Strategies in the most recent Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020).

TABLE 3: TOTAL AVAILABLE CONVENIENCE GOODS EXPENDITURE, BASE YEAR (2021) TO 2039 (£m) GROWTH 2021 to 2039 (%)

	2021	2021	2024	2029	2034	2039	2021-	2029-	2021-
	(incl SFT)	EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING					2029	2039	2039
Zone 1	157.9	154.2	156.5	159.5	163.0	167.1	3.4%	4.8%	8.3%
Zone 2	250.8	245.0	247.9	252.1	257.7	263.4	2.9%	4.5%	7.5%
Zone 3	149.5	146.0	147.3	150.0	152.7	154.9	2.7%	3.3%	6.1%
Zone 4	203.9	199.2	201.3	204.7	208.8	213.3	2.7%	4.2%	7.1%
Zone 5	87.5	85.4	86.2	87.3	88.9	90.7	2.2%	3.9%	6.2%
Zone 6	88.3	86.2	87.4	89.6	91.6	93.6	3.9%	4.5%	8.5%
Zone 7	65.8	64.3	64.9	66.0	67.2	68.5	2.6%	3.8%	6.6%
Zone 8	131.6	128.6	132.3	137.8	143.6	149.6	7.2%	8.6%	16.4%
Zone 9	56.5	55.2	55.7	56.5	57.4	58.6	2.4%	3.7%	6.2%
Zone 10	83.3	81.4	82.0	83.2	84.6	86.8	2.2%	4.3%	6.6%
Zone 11	38.0	37.1	37.6	38.3	39.2	40.1	3.0%	4.9%	8.1%
Zone 12	52.4	51.2	51.7	52.8	54.0	55.2	3.2%	4.6%	8.0%
Zone 13	43.4	42.4	43.4	44.7	46.3	48.2	5.5%	7.8%	13.7%
Zone 14	126.5	123.5	125.2	127.3	130.0	132.9	3.0%	4.5%	7.6%
Zone 15	62.6	61.1	62.3	63.7	65.4	67.6	4.2%	6.0%	10.5%
Zone 16	58.6	57.3	58.1	59.3	60.8	62.4	3.7%	5.1%	9.0%
Zone 17	65.6	64.1	64.9	66.0	67.3	68.9	3.1%	4.3%	7.5%
Zone 18	137.7	134.5	135.1	136.1	138.2	140.0	1.2%	2.8%	4.1%
Zone 19	72.9	71.2	72.4	74.1	76.6	79.3	4.1%	7.0%	11.4%
Zone 20	161.0	157.3	159.9	163.7	167.9	172.4	4.1%	5.3%	9.6%
Zone 21	71.4	69.8	71.0	72.6	74.9	77.4	4.1%	6.6%	11.0%
Zone 22	78.3	76.5	77.3	78.3	79.4	80.6	2.4%	2.8%	5.3%
Zone 23	91.1	89.0	90.4	92.5	95.3	98.3	3.9%	6.3%	10.5%
Zone 24	92.4	90.3	91.8	93.8	96.5	99.8	3.9%	6.4%	10.6%
Zone 25	66.4	64.9	65.4	66.3	67.3	68.3	2.2%	2.9%	5.2%
Zone 26	21.1	20.6	20.7	20.8	21.0	21.1	0.9%	1.6%	2.5%
Zone 27	120.4	117.6	118.8	120.2	122.4	124.7	2.2%	3.7%	6.0%
Zone 28	74.0	72.3	73.3	74.9	76.6	78.3	3.7%	4.4%	8.3%
Zone 29	37.6	36.7	37.1	37.5	38.1	38.8	2.2%	3.3%	5.5%
Zone 30	52.3	51.1	52.3	54.4	56.8	59.4	6.5%	9.2%	16.3%
Zone 31	79.6	77.7	79.6	82.5	85.8	89.3	6.2%	8.2%	14.8%
Zone 32	98.0	95.7	97.6	100.2	103.4	106.9	4.8%	6.7%	11.7%
Zone 33	182.6	178.4	181.8	187.0	192.8	199.0	4.8%	6.4%	11.6%
Zone 34	110.8	108.2	109.4	111.2	113.5	116.2	2.8%	4.6%	7.4%
Zone 35	110.4	107.9	109.6	111.9	114.7	117.7	3.7%	5.2%	9.1%
Zone 36	39.7	38.8	39.4	40.3	41.2	42.1	4.0%	4.4%	8.6%
Zone 37	46.3	45.2	45.9	46.8	47.8	48.9	3.6%	4.5%	8.2%
Zone 38	39.7	38.7	39.1	39.7	40.5	41.6	2.4%	4.9%	7.4%
Zone 39	67.0	65.5	66.2	67.1	68.3	69.9	2.6%	4.1%	6.8%
Zone 40	36.2	35.3	35.9	36.8	37.6	38.5	4.0%	4.9%	9.1%
Zone 41	61.8	60.4	60.9	61.6	62.6	63.9	2.0%	3.7%	5.8%
Zone 42	34.5	33.7	34.4	35.3	36.4	37.6	4.7%	6.7%	11.7%
Zone 43	128.0	125.0	127.2	130.2	133.9	138.3	4.1%	6.2%	10.6%
Zone 44	77.9	76.1	77.0	78.3	79.9	81.3	3.0%	3.8%	6.8%
Zone 45	55.4	54.1	55.0	56.4	57.9	59.5	4.2%	5.5%	9.9%
Zone 46	45.1	44.1	45.0	46.4	47.9	49.4	5.1%	6.5%	12.0%
Zone 47	103.7	101.3	102.9	105.2	107.8	110.7	3.8%	5.2%	9.2%
Zone 48	30.4	29.7	30.5	31.5	32.7	33.7	6.3%	7.0%	13.7%
Zone 49	34.0	33.2	33.9	34.9	36.0	37.2	5.0%	6.6%	12.0%
Zone 50	137.4	134.2	136.2	139.1	142.0	144.8	3.6%	4.1%	7.9%
Zone 51	74.8	73.1	74.2	75.6	77.2	78.9	3.4%	4.4%	8.0%
Zone 52	37.8	36.9	37.0	37.4	37.9	38.5	1.4%	2.9%	4.3%
Zone 53	42.3	41.4	42.0	43.1	44.3	45.5	4.2%	5.5%	10.0%
Zone 54	70.2	68.5	69.4	70.7	72.0	73.4	3.2%	3.8%	7.1%
Zone 55	67.3	65.7	67.5	70.0	72.2	74.3	6.5%	6.1%	13.0%
STUDY AREA:	4,609.7	4,502.9	4,567.7	4,663.4	4,775.8	4,897.3	3.6%	5.0%	8.8%

**Appendix 3: Convenience Goods Market Shares
(including SFT)**

**Appendix 4: Convenience Goods Turnover
(excluding SFT)**

**Appendix 5A: Convenience Goods Capacity:
City of Wolverhampton**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039	
Wolverhampton								
	Strategic Centre	Wolverh	0%	£146.2	£148.3	£151.4	£155.1	£159.0
	Town Centre	Bilston Wednes	0%	£76.6 £4.7	£77.7 £4.8	£79.3 £4.9	£81.3 £5.0	£83.3 £5.1
	District & Local Centres		0%	£130.8	£132.7	£135.5	£138.7	£142.3
	Out-of-Centre		0%	£243.4	£247.0	£252.1	£258.2	£264.8
City of Wolverhampton Council Area				£601.8	£610.4	£623.2	£638.2	£654.5

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

	CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
							2021	2024	2029	2034	2039
[1]	Wolverhampton - Edge-of-City Centre	16/00598/PAOTH	Interchange: Railway Station - Wolverhampton Railway Station Drive City Centre Wolverhampton West Midlands WV1 1LE	825	193	10,000	£1.9	£2.0	£2.0	£2.0	£2.0
[2]	Blakenhall District Centre (Dudley Road)	18/00132/FUL	Community Centre: Proposed part change of use from industrial building to form 4 Retail units.	314	110	2,000	£0.2	£0.2	£0.2	£0.2	£0.2
[3]	Wolverhampton - Out-of-Centre	13/00871/FUL	Pountney Street, unit shops - Proposed change of use of the existing basement area to create a mixed use development comprising retail units, bar, restaurant, creche and indoor parking Basement Of Former J W Braithwaite Pountney Street Wolverhampton West Midlands WV2 4HX	1,098	384	5,000	£1.9	£1.9	£2.0	£2.0	£2.0
[4]	Wolverhampton - Out-of-Centre	16/00678/FUL	Aldi Portobello: Land Between New Street South Street Portobello Wolverhampton West Midlands. Proposed new Food Retail Store (Use Class A1), with associated car parking, servicing and landscaping (amended proposal following earlier approval).	1,505	1,064	11,000	£11.7	£11.9	£12.0	£12.2	£12.4
[5]	Parkfield Local Centre	19/01048/FUL	Aldi, Parkfield	421	320	11,000	£3.5	£3.6	£3.6	£3.7	£3.7
TOTAL				4,163	2,071		£19.3	£19.5	£19.8	£20.1	£20.4

Notes:

- [1] Under construction in two stages, which will provide 6 units. Assume 33% A1 convenience and gross to net ratio of 70%
- [2] Built-out, unoccupied. Assumed that of the total floorpace 314 sqm permitted the convenience /comparison split will be 50% / 50% and the gross to net ratio applied is 70%.
- [3] One 120sqm unit built out, previously occupied by a comparison operator and now vacant. Assumed that of the total permitted floorpace of 1,098 sqm the convenience /comparison split will be 50% / 50% and netted down using a gross to net factor of 70%.
- [4] Built-out, occupied. Assumed of the 1,254sqm sales area 190sqm max sales area for comparison goods, remaining 1,064sqm is convenience sales area.
- [5] Construction about to commence. Aldi Goldthorn Hill Wolverhampton, WV2 3HP. Extension of existing food retail store (Class A1) with associated alterations to existing car parking, access, servicing & landscaping. Assumed net increase of 320 sqm is for convenience goods.

TABLE 3: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£601.8	£610.4	£623.2	£638.2	£654.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£601.8	609.6	618.8	628.2	637.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.8	£4.4	£10.1	£16.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£19.5	£19.8	£20.1	£20.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:	-	-£18.7	-£15.4	-£10.1	-£3.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorpace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorpace Capacity (sq m):	-	-1,480	-1,202	-771	-272
(iii) Assumed Net / Gross Floorpace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorpace Capacity (sq m):	-	-2,114	-1,717	-1,102	-389
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorpace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorpace Capacity (sq m):	-	-2,642	-2,146	-1,376	-456
(iii) Assumed Net / Gross Floorpace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorpace Capacity (sq m):	-	-3,775	-3,066	-1,968	-695

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growths rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorpace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: STRATEGIC CENTRE: WOLVERHAMPTON - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£146.2	£148.3	£151.4	£155.1	£159.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£146.2	148.1	150.3	152.6	154.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£1.1	£2.4	£4.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£2.0	£2.0	£2.0	£2.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.8	-£0.9	£0.4	£2.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-139	-71	33	154
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-198	-102	47	221
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-248	-127	59	276
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-354	-182	85	394

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 5: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: TOWN CENTRE: BILSTON - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£76.6	£77.7	£79.3	£81.3	£83.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£76.6	77.6	78.8	80.0	81.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.6	£1.3	£2.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.6	£1.3	£2.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	8	44	98	162
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		12	62	140	231
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	15	78	176	289
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		21	111	251	413

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 6: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: TOWN CENTRE: WEDNESFIELD - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£4.7	£4.8	£4.9	£5.0	£5.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£4.7	4.8	4.8	4.9	5.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.0	£0.1	£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.0	£0.1	£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	1	3	6	10
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		1	4	9	14
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	1	5	11	18
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		1	7	15	25

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 7: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£130.8	£132.7	£135.5	£138.7	£142.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£130.8	132.5	134.5	136.5	138.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£1.0	£2.2	£3.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£3.8	£3.8	£3.9	£4.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.6	-£2.9	-£1.7	-£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-285	-225	-131	-23
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-408	-321	-188	-33
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-509	-402	-235	-41
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-728	-574	-335	-58

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 8: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£243.4	£247.0	£252.1	£258.2	£264.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£243.4	246.6	250.3	254.1	258.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£1.8	£4.1	£6.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£13.8	£14.0	£14.2	£14.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£13.5	-£12.2	-£10.1	-£7.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-1,064	-952	-778	-576
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,520	-1,360	-1,111	-822
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-1,900	-1,700	-1,389	-1,028
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,715	-2,428	-1,984	-1,469

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 9: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	STORE FORMAT								
	Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)				
	2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039	
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)	-£18.7	-£15.4	-£10.1	-£3.6	-£18.7	-£15.4	-£10.1	-£3.6	
Strategic Centre	Wolverhampton	-139	-71	33	154	-248	-127	59	276
Town Centre	Bilston	8	44	98	162	15	78	176	289
	Wednesfield	1	3	6	10	1	5	11	18
District & Local Centres		-285	-225	-131	-23	-509	-402	-235	-41
Out-of-Centre		-1,064	-952	-778	-576	-1,900	-1,700	-1,389	-1,028
CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA		-1,480	-1,202	-771	-272	-2,642	-2,146	-1,378	-486

**Appendix 5B: Convenience Goods Capacity:
Dudley MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039	
Dudley	Strategic Centre	Brierley Hill- Traditional High Street	0%	£34.9	£35.4	£36.2	£37.0	£38.0
		Brierley Hill- Merry Hill	0%	£40.8	£41.3	£42.2	£43.2	£44.3
	Town Centre	Dudley	0%	£27.8	£28.2	£28.8	£29.4	£30.2
		Stourbridge	0%	£103.6	£105.1	£107.3	£109.9	£112.7
		Halesowen	0%	£56.7	£57.5	£58.7	£60.2	£61.7
	District & Local Centres		0%	£148.0	£150.1	£153.3	£157.0	£160.9
Out-of-Centre		0%	£293.6	£297.8	£304.1	£311.4	£319.3	
Dudley MBC Area				£705.4	£715.5	£730.5	£748.1	£767.1

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] Dudley-Town Centre	P18/0590	Demolition, remodelling and remediation; redevelopment to allow: retail, service and leisure accommodation (use classes A1, A2, A3, A4, A5, D2); student accommodation (Use Class C2); dwelling houses (C3); hotel accommodation (C1); offices (B1a); non-residential institution uses (D1); car showroom (sui generis) taxi rank; public space; highways, access and pedestrian connectivity works; car parking; landscaping; associated works (outline, all matters reserved)	2,322	1,625	8,000	£13.0	£13.2	£13.4	£13.6	£13.8
[2] Lye-Out-of-Centre	P15/0845	Former Clarkson Place Unit, Thorns Road, Lye, DYS 2LD. Erection of retail store (A1) with associated car parking and landscaping	1,805	1,003	11,000	£11.0	£11.2	£11.3	£11.5	£11.7
[3] Kingswinford-Out-of-Centre	P16/1461	Former Istock Brick Ltd Stallings lane. Outline application for mixed use development comprising residential (C3), Retail (A1), Leisure (D2) ad a Public House (A4).	7,205	2,522	10,000	£25.2	£25.5	£25.9	£26.3	£26.7
TOTAL			11,332	5,150		£49.3	£49.9	£50.6	£51.4	£52.2

Notes:

- [1] A1 shops (food): maximum 2,322 sqm , netted down by 70%.
- [2] Planning Statement accompanying application provides 1805 sq m of gross A1 retail floorpace and some 1,254 sq m net. The net floorpace figure is broken down into 1,003 sqm net convenience goods and 251 sqm net for comparison goods.
- [3] Indicative masterplan accompanying application shows 7,205 sqm gross area proposed for retail. It is assumed that of the total permitted gross floorpace of 7,205 sqm the convenience/comparison split will be 50% / 50%. This is thereafter netted down using a gross to net factor of 70%.

TABLE 3: DUDLEY MBC AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£705.4	£715.5	£730.5	£748.1	£767.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£705.4	714.6	725.4	736.3	747.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.9	£5.1	£11.8	£19.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£49.9	£50.6	£51.4	£52.2
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£48.9	-£45.5	-£39.6	-£32.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,865	-3,540	-3,035	-2,450
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-5,522	-5,057	-4,336	-3,500
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-6,902	-6,321	-5,420	-4,375
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-9,861	-9,030	-7,743	-6,250

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorpace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: DUDLEY MBC AREA STRATEGIC CENTRE: BRIERLEY HILL (Incorporating Traditional High St+ Merry Hill) - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£75.7	£76.8	£78.4	£80.2	£82.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£75.7	76.7	77.8	79.0	80.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.6	£1.3	£2.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.6	£1.3	£2.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	8	43	97	160
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	11	61	139	228
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	14	77	173	265
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	21	110	248	408

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 5: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: DUDLEY - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£27.8	£28.2	£28.8	£29.4	£30.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£27.8	28.1	28.6	29.0	29.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.2	£0.5	£0.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£13.2	£13.4	£13.6	£13.8
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£13.1	-£13.2	-£13.1	-£13.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,037	-1,024	-1,005	-982
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,482	-1,464	-1,435	-1,402
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,852	-1,829	-1,794	-1,753
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,646	-2,613	-2,563	-2,504

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 6: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: STOURBRIDGE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£103.6	£105.1	£107.3	£109.9	£112.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£103.6	105.0	106.6	108.2	109.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.8	£1.7	£2.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.8	£1.7	£2.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	11	59	133	219
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	16	84	190	313
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	20	105	237	391
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	28	150	339	558

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 7: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: HALESOWEN - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£56.7	£57.5	£58.7	£60.2	£61.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£56.7	57.5	58.3	59.2	60.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£0.9	£1.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.4	£0.9	£1.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	6	32	73	120
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	9	46	104	171
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	11	58	130	214
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	15	82	186	306

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 8: DUDLEY MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£148.0	£150.1	£153.3	£157.0	£160.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£148.0	149.9	152.2	154.5	156.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£1.1	£2.5	£4.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.2	£1.1	£2.5	£4.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	16	84	190	313
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	22	120	271	447
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	28	150	339	558
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	40	214	484	798

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: DUDLEY MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£293.6	£297.8	£304.1	£311.4	£319.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£293.6	297.4	301.9	306.5	311.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.4	£2.1	£4.9	£8.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£36.7	£37.3	£37.8	£38.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£36.3	-£35.1	-£32.9	-£30.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,869	-2,733	-2,523	-2,280
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	4,098	3,905	3,605	3,257
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-5,123	-4,881	-4,506	-4,071
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	7,318	6,973	6,437	5,816

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 10: DUDLEY MBC AREA: SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	STORE FORMAT	STORE FORMAT							
		Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
		2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£48.9	-£45.5	-£39.6	-£32.5	-£48.9	-£45.5	-£39.6	-£32.5
Strategic Centre	Brierley Hill (Traditional High St + Merry Hill)	8	43	97	160	14	77	173	285
Town Centre	Dudley	-1,037	-1,024	-1,005	-982	-1,852	-1,829	-1,794	-1,753
	Stourbridge	11	59	133	219	20	105	237	391
	Halesowen	6	32	73	120	11	58	130	214
District & Local Centres		16	84	190	313	28	150	339	558
Out-of-Centre		-2,869	-2,733	-2,523	-2,280	-5,123	-4,881	-4,506	-4,071
DUDLEY MBC AREA		-3,865	-3,540	-3,035	-2,450	-6,902	-6,321	-5,420	-4,375

**Appendix 5C: Convenience Goods Capacity:
Sandwell MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039	
Sandwell	Strategic Centre	West Bromwich	0%	£85.9	£87.1	£88.9	£91.1	£93.4
	Town Centre	Blackheath	0%	£50.6	£51.3	£52.4	£53.7	£55.0
		Cradley Heath	0%	£60.1	£61.0	£62.3	£63.8	£65.4
		Great Bridge	0%	£86.3	£87.5	£89.4	£91.5	£93.8
		Oldbury	0%	£53.0	£53.7	£54.8	£56.2	£57.6
		Wednesbury	0%	£34.7	£35.2	£35.9	£36.8	£37.7
	District & Local Centres	Cape Hill	0%	£60.2	£61.0	£62.3	£63.8	£65.4
		Bearwood	0%	£32.0	£32.5	£33.1	£33.9	£34.8
	Out-of-Centre		0%	£192.8	£195.6	£199.6	£204.5	£209.7
	Sandwell MBC Area				£749.8	£760.6	£776.6	£795.3

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] West Bromwich-Town Centre	DC/13/56479	3 Bull Street West Bromwich Ringway West Bromwich B70 6EU. mixed use development including retail, restaurant and five apartments.	300	210	4,000	£0.8	£0.9	£0.9	£0.9	£0.9
[2] West Bromwich-Town Centre	DC/16/59740	Proposed mixed use development consisting of 4 No. ground floor commercial units with 49 No. apartments above with undercroft car parking to rear and cycle and refuse storage Car Park Victoria Street West Bromwich	295	103	4,000	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
[3] West Bromwich-Edge of Town Centre	DC/18/62210	Staples Limited Tildasley Street West Bromwich B70 9SJ. Proposed variation of condition 1 of planning permission DC/18/62210 (Proposed change of use to supermarket (Class A1), external alterations including new store access, loading bay extension, trolley bay canopy, and alterations to car park and landscaping) to remove loading bay extension and replace with rear access ramp and new ramp to customer service entrance.	1,973	1,052	11,000	£11.6	£11.7	£11.9	£12.1	£12.3
[4] Great Bridge-Town Centre	DC/15/58596	87 Whitehall road and land adjacent to West Bromwich, Great Bridge. 2 No. retail units with 2 No. two bedroom flats above and two storey building comprising of 8 No. two bedroom flats with associated parking.	150	105	4,000	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
[5] Oldbury Town Centre-Edge of Centre	DC/17/61306	9 Oldbury Green Retail Park Oldbury Ringway Oldbury B69 3DD. Proposed installation of mezzanine floor.	465	326	10,000	£3.3	£3.3	£3.3	£3.4	£3.4
[6] Cradley Heath - Town Centre	DC/17/61336	Land Adj 149 Halesowen Road Cradley Heath B64 6HX. Proposed 2 storey building comprising of 3 shops at ground floor with 2 No. one bedroom flats above and associated parking (revised application - DC/17/60463).	128	90	4,000	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
[7] Wednesbury - Out-of-Centre	DC/15/57967	Johal Supersave 90 Oxford Street Wednesbury WS10 0PY - replacement shop with five apartments above	203	142	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[8] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/15/58733	Site Of 2 To 4 Cape Hill Smethwick. Proposed three storey development comprising of 3 No. retail units at ground floor and 6 No. 2 bed apartments at first and second floor.	202	141	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[9] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/17/60690	Proposed construction of a ground floor retail unit, first floor showroom with exterior rear display area and 2 No. 2 bed loft apartments at second floor with balconies and associated car parking and bin storage to rear. Land Adjacent To 3-5 St Pauls Road Smethwick	340	238	4,000	£1.0	£1.0	£1.0	£1.0	£1.0
[10] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/17/60958	Lidl UK & Car Repairs & Testing Centre 119 Horseley Heath Tipton DY4 7AH. Demolition of existing buildings and proposed construction of a replacement foodstore with associated access, parking, cycle parking, landscaping, and associated works.	262	183	11,000	£2.0	£2.0	£2.1	£2.1	£2.1
[11] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/20/64854	15 Tollhouse Way, Smethwick, B66 1HJ. Proposed demolition of derelict garage and erection of 3 storey building to create 3 No. commercial ground floor units and 6 No. apartments above.	182	64	5,000	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3
[12] Wednesbury Town Centre	DC/20/64006	41 Lower High Street, Wednesbury, WS10 7AJ. Proposed change of use of the former Barclays Bank into a shop (Class A1) at ground floor and self-contained flats (Class C3) on first and second floors with external alterations to windows and doors.	207	145	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[13] Out-of-Centre	DC/19/63758	The Red Admiral; 52 Gorse Farm Road; Great Barr; B43 5LR. Proposed demolition of existing public house and erection of 1 No. single storey retail building (Class A1) with associated car parking and plant area.	366	256	4,000	£1.0	£1.0	£1.1	£1.1	£1.1
[14] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/19/63355	Unit 12 - 16, Unity Walk, Tipton; DY4 8QL. Proposed change of use to shops (Class A1).	425	149	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[15] Oldbury Town Centre	DC/19/63208	Former Perrott Arms; 2 Birmingham Road; Oldbury; B69 4ED. Proposed change of use and two storey rear extension to create 3 No. shops at ground floor and 2 No. one bedroom flats above.	205	72	4,000	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3
TOTAL			5,703	3,276		£23.8	£24.1	£24.4	£24.8	£25.2

Notes:

- [1] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [2] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for A1 convenience goods and that 50% is for A3 uses.
- [3] Aldi application, as per planning and retail statement net sales area of 1,315. It is assumed that of this 80% of all the floorspace is for convenience good and that remainder 20% is for comparison goods.
- [4] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [5] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [6] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [7] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [8] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [9] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [10] Assumed gross to net ratio of 70% and that all of the net additional floorspace proposed is for convenience goods.
- [11] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [12] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [13] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [14] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [15] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.

TABLE 3: SANDWELL MBC AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2024	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£749.8	£760.6	£776.6	£795.3	£815.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£749.8	759.6	771.1	782.7	794.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£1.0	£5.5	£12.6	£21.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£24.1	£24.4	£24.8	£25.2
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£23.1	-£19.0	-£12.3	-£4.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,822	-1,475	-939	-317
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,602	-2,108	-1,342	-453
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,253	-2,635	-1,677	-566
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-4,647	-3,764	-2,396	-809

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: SANDWELL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WEST BROMWICH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£85.9	£87.1	£88.9	£91.1	£93.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£85.9	87.0	88.3	89.7	91.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.6	£1.4	£2.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£13.0	£13.2	£13.4	£13.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£12.9	-£12.6	-£11.9	-£11.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,017	-977	-918	-845
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,453	-1,396	-1,308	-1,206
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,816	-1,745	-1,635	-1,508
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,594	-2,493	-2,336	-2,154

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 5: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLACKHEATH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2024	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£50.6	£51.3	£52.4	£53.7	£55.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£50.6	51.3	52.0	52.8	53.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£0.8	£1.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.4	£0.8	£1.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	5	29	65	107
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		8	41	93	153
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	10	51	116	191
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		14	73	166	273

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 6: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CRADLEY HEATH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£60.1	£61.0	£62.3	£63.8	£65.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£60.1	60.9	61.8	62.8	63.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£1.0	£1.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.3	£0.1	£0.6	£1.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-40	10	87	176
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-32	8	69	141
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-40	10	87	176
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-57	14	124	251

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 7: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: GREAT BRIDGE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£86.3	£87.5	£89.4	£91.5	£93.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£86.3	87.4	88.7	90.1	91.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.6	£1.4	£2.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.3	£0.2	£1.0	£2.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-24	15	77	149
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-35	22	110	212
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-44	28	138	265
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-62	39	197	379

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 8: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: OLDBURY - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£53.0	£53.7	£54.8	£56.2	£57.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£53.0	53.6	54.5	55.3	56.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£0.9	£1.5
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£3.6	£3.6	£3.7	£3.8
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.5	-£3.3	-£2.8	-£2.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-278	-263	-215	-171
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-397	-362	-308	-245
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-496	-452	-385	-306
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-708	-646	-550	-437

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: WEDNESBURY - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£34.7	£35.2	£35.9	£36.8	£37.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£34.7	35.1	35.7	36.2	36.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.3	£0.6	£1.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.5	-£0.3	£0.0	£0.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-43	-27	-2	27
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-61	-38	-3	38
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-76	-48	-3	48
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-109	-68	-5	69

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 10: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CAPE HILL - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£60.2	£61.0	£62.3	£63.8	£65.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£60.2	60.9	61.9	62.8	63.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£1.0	£1.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.4	£1.0	£1.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	6	34	77	127
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		9	49	110	182
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	11	61	138	227
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		16	87	197	324

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 11: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BEARWOOD - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£32.0	£32.5	£33.1	£33.9	£34.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£32.0	32.4	32.9	33.4	33.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.2	£0.5	£0.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.2	£0.5	£0.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	3	18	41	68
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		5	26	59	97
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	6	32	73	121
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		9	46	105	172

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 12: SANDWELL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£94.4	£95.7	£97.7	£100.1	£102.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£94.4	95.6	97.1	98.5	100.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.7	£1.6	£2.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£4.5	£4.6	£4.6	£4.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£4.4	-£3.9	-£3.1	-£2.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-346	-302	-235	-156
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-494	-432	-335	-224
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-118	-60	-419	-279
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-882	-771	-599	-399

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 13: SANDWELL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£192.8	£195.6	£199.6	£204.5	£209.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£192.8	195.3	198.2	201.2	204.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£1.4	£3.2	£5.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.6	£1.6	£1.7	£1.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.4	-£0.2	£1.6	£3.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-107	-18	120	280
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-153	-26	171	400
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-191	-32	214	500
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-273	-46	306	714

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 14: SANDWELL MBC AREA: SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		STORE FORMAT							
		Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
		2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£23.1	-£19.0	-£12.3	-£4.2	-£23.1	-£19.0	-£12.3	-£4.2
Strategic Centre	West Bromwich	-1,017	-977	-916	-845	-1,816	-1,745	-1,635	-1,508
Town Centre	Blackheath	5	29	65	107	10	51	116	191
	Cradley Heath	-22	5	49	98	-40	10	87	176
	Great Bridge	-24	15	77	149	-44	28	138	265
	Oldbury	-278	-253	-215	-171	-496	-452	-385	-306
	Wednesbury	-43	-27	-2	27	-76	-48	-3	48
	Cape Hill	6	34	77	127	11	61	138	227
	Bearwood	3	18	41	68	6	32	73	121
District & Local Centres		-346	-302	-235	-156	-618	-540	-419	-279
Out-of-Centre		-107	-18	120	280	-191	-32	214	500
SANDWELL MBC AREA		-1,822	-1,475	-939	-317	-3,253	-2,635	-1,677	-566

**Appendix 5D: Convenience Goods Capacity:
Walsall Council**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE		Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039
Walsall	Strategic Centre	Walsall	0%	£98.9	£100.3	£102.4	£104.8	£107.5
	Town Centre	Bloxwich	0%	£42.8	£43.4	£44.3	£45.4	£46.5
		Brownhills	0%	£61.7	£62.5	£63.8	£65.4	£67.1
		Aldridge	0%	£58.1	£59.0	£60.2	£61.7	£63.2
		Willenhall	0%	£60.3	£61.1	£62.4	£63.9	£65.5
	Darlaston	0%	£42.3	£42.9	£43.8	£44.9	£46.0	
District & Local Centres		0%	£35.0	£35.5	£36.3	£37.2	£38.1	
Out-of-Centre		0%	£111.2	£112.8	£115.2	£118.0	£121.0	
Walsall MBC Area				£510.3	£517.6	£528.5	£541.2	£555.0

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross FloorSpace (sq m)	Net FloorSpace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] Willenhall Town Centre-In-Centre	18/0438	Proposed demolition of existing class A1 retail (Budgens) store. Erection of new class A1 retail store (Aldi) with associated amendments to access, car	1,831	195	11,000	£2.1	£2.2	£2.2	£2.2	£2.3
[2] Birchills Local Centre	18/0460	15 Old Birchills, Walsall, WS2 8QH. Change of Use from A4 to A1 (Costcutter) with external installation of plant and machinery to accommodate internal refrigeration.	292	204	11,000	£2.2	£2.3	£2.3	£2.3	£2.4
[3] Brownhills Town Centre	17/1629	Land Between 75-85 High Street, Brownhills. New 2.5 storey development of 3 commercial units and 3 x 1 bed flats	171	60	11,000	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7
TOTAL			2,294	459		£5.0	£5.1	£5.2	£5.3	£5.3

- Notes:
- [1] The net additional floorspace proposed is 278sqm gross (Existing: 1,553 sqm and proposed 1,831 sqm); the applied gross to net ratio of 70% and that all of this space is for convenience goods.
 - [2] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
 - [3] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.

TABLE 3: WALSALL MBC AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£510.3	£517.6	£528.5	£541.2	£555.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£510.3	516.9	524.7	532.6	540.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.7	£3.7	£8.5	£14.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£5.1	£5.2	£5.3	£5.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£4.4	-£1.5	£3.3	£8.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-349	-114	251	674
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-499	-163	359	963
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-624	-203	449	1,204
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-891	-290	641	1,720

- Notes:
- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 - STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 - STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 - STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 - STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 - STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: WALSALL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WALSALL - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£98.9	£100.3	£102.4	£104.8	£107.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£98.9	100.1	101.7	103.2	104.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.7	£1.7	£2.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.7	£1.7	£2.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	11	56	127	209
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		15	80	181	298
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	19	100	227	373
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		27	143	324	533

Notes:
 STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 5: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLOXWICH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£42.8	£43.4	£44.3	£45.4	£46.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£42.8	43.3	44.0	44.6	45.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.3	£0.7	£1.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.3	£0.7	£1.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	5	24	55	90
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		6	35	78	129
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	8	45	98	161
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		12	62	140	231

Notes:
 STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 6: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: BROWNHILLS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£61.7	£62.5	£63.8	£65.4	£67.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£61.7	62.5	63.4	64.4	65.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.5	£1.0	£1.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.6	-£0.2	£0.3	£1.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-46	-17	27	78
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-66	-25	38	111
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-82	-31	49	139
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-117	-45	68	198

Notes:
 STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 6: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: ALDRIDGE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£58.1	£59.0	£60.2	£61.7	£63.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£58.1	58.9	59.8	60.7	61.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£1.0	£1.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.4	£1.0	£1.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	6	33	75	123
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		9	47	107	175
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	11	59	133	219
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		16	84	190	313

Notes:
 STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 7: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: WILLENHALL - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£60.3	£61.1	£62.4	£63.9	£65.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£60.3	61.0	62.0	62.9	63.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£1.0	£1.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£2.2	£2.2	£2.2	£2.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£2.1	-£1.8	-£1.2	-£0.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-165	-137	-94	-44
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-235	-196	-134	-63
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-294	-245	-168	-78
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-421	-350	-240	-112

Notes:
 STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 8: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: DARLSTON CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£42.3	£42.9	£43.8	£44.9	£46.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£42.3	42.9	43.5	44.2	44.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.3	£0.7	£1.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.3	£0.7	£1.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	4	24	54	89
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		6	34	78	128
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	8	43	97	160
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		11	61	139	228

Notes:
 STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: WALSALL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£35.0	£35.5	£36.3	£37.2	£38.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£35.0	35.5	36.0	36.6	37.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.3	£0.6	£1.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£2.3	£2.3	£2.3	£2.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£2.2	-£2.1	-£1.8	-£1.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-176	-160	-135	-106
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-252	-229	-193	-151
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-315	-286	-241	-189
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-449	-408	-344	-270

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 10: WALSALL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£111.2	£112.8	£115.2	£118.0	£121.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£111.2	112.7	114.4	116.1	117.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.8	£1.9	£3.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.8	£1.9	£3.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,663	£12,854	£13,048	£13,245
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	12	63	143	235
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		17	90	204	336
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,091	£7,198	£7,307	£7,417
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	21	113	255	420
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		30	161	364	600

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: WALSALL MBC AREA : SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	STORE FORMAT	STORE FORMAT							
		Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
		2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£4.4	-£1.5	£3.3	£8.9	-£4.4	-£1.5	£3.3	£8.9
Strategic Centre	Walsall	11	56	127	209	19	100	227	373
Town Centre	Bloxwich	5	24	55	90	8	43	98	161
	Brownhills	-46	-17	27	78	-82	-31	48	139
	Aldridge	6	33	75	123	11	59	133	219
	Willenhall	-165	-137	-94	-44	-294	-245	-168	-78
	Darlaston	4	24	54	89	8	43	97	160
District & Local Centres		-176	-160	-135	-106	-315	-286	-241	-189
Out-of-Centre		12	63	143	235	21	113	255	420
WALSALL MBC AREA		-349	-114	251	674	-624	-203	449	1,204

**Appendix 6: Population and Expenditure:
Comparison Goods**

TABLE 1: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES - BASE YEAR (2021) POPULATION & PROJECTIONS (to 2039) GROWTH 2021 to 2039 (%)

ZONE:	2021	2024	2029	2034	2039	2021-2029	2029-2039	2021-2039
Zone 1	73,916	75,037	76,560	78,014	79,625	3.6%	4.0%	7.7%
Zone 2	130,525	132,152	134,522	137,052	139,536	3.1%	3.7%	6.9%
Zone 3	76,268	76,945	78,454	79,629	80,451	2.9%	2.5%	5.5%
Zone 4	91,750	92,761	94,422	96,020	97,674	2.9%	3.4%	6.5%
Zone 5	40,343	40,717	41,304	41,935	42,611	2.4%	3.2%	5.6%
Zone 6	38,188	38,756	39,746	40,497	41,220	4.1%	3.7%	7.9%
Zone 7	29,964	30,299	30,810	31,307	31,762	2.8%	3.1%	6.0%
Zone 8	55,988	57,665	60,113	62,440	64,780	7.4%	7.8%	15.7%
Zone 9	24,974	25,224	25,615	25,940	26,375	2.6%	3.0%	5.6%
Zone 10	37,548	37,876	38,456	38,995	39,820	2.4%	3.5%	6.1%
Zone 11	18,253	18,488	18,839	19,225	19,614	3.2%	4.1%	7.5%
Zone 12	24,955	25,252	25,804	26,290	26,799	3.4%	3.9%	7.4%
Zone 13	25,441	26,030	26,881	27,734	28,758	5.7%	7.0%	13.0%
Zone 14	63,107	64,012	65,116	66,291	67,525	3.2%	3.7%	7.0%
Zone 15	30,947	31,540	32,305	33,076	34,006	4.4%	5.3%	9.9%
Zone 16	32,531	33,033	33,779	34,489	35,253	3.8%	4.4%	8.4%
Zone 17	32,188	32,645	33,234	33,763	34,405	3.2%	3.5%	6.9%
Zone 18	56,669	56,971	57,473	58,145	58,654	1.4%	2.1%	3.5%
Zone 19	34,944	35,527	36,435	37,516	38,698	4.3%	6.2%	10.7%
Zone 20	70,414	71,621	73,414	75,045	76,736	4.3%	4.5%	9.0%
Zone 21	36,590	37,246	38,153	39,224	40,385	4.3%	5.9%	10.4%
Zone 22	35,525	35,889	36,426	36,790	37,181	2.5%	2.1%	4.7%
Zone 23	46,386	47,139	48,300	49,591	50,958	4.1%	5.5%	9.9%
Zone 24	44,276	45,040	46,078	47,230	48,680	4.1%	5.6%	9.9%
Zone 25	29,531	29,768	30,244	30,605	30,897	2.4%	2.2%	4.6%
Zone 26	8,213	8,266	8,301	8,346	8,372	1.1%	0.9%	1.9%
Zone 27	52,174	52,724	53,411	54,208	55,003	2.4%	3.0%	5.4%
Zone 28	31,969	32,442	33,211	33,839	34,430	3.9%	3.7%	7.7%
Zone 29	15,866	16,034	16,237	16,431	16,652	2.3%	2.6%	5.0%
Zone 30	28,400	29,113	30,289	31,544	32,834	6.7%	8.4%	15.6%
Zone 31	42,241	43,300	44,927	46,523	48,237	6.4%	7.4%	14.2%
Zone 32	50,204	51,234	52,687	54,183	55,781	4.9%	5.9%	11.1%
Zone 33	83,385	85,044	87,544	89,975	92,499	5.0%	5.7%	10.9%
Zone 34	47,710	48,279	49,112	49,981	50,976	2.9%	3.8%	6.8%
Zone 35	54,115	55,028	56,241	57,444	58,718	3.9%	4.4%	8.5%
Zone 36	18,081	18,391	18,828	19,174	19,519	4.1%	3.7%	8.0%
Zone 37	21,927	22,261	22,745	23,150	23,590	3.7%	3.7%	7.6%
Zone 38	18,457	18,634	18,933	19,282	19,710	2.6%	4.1%	6.8%
Zone 39	30,400	30,752	31,233	31,691	32,282	2.7%	3.4%	6.2%
Zone 40	16,937	17,199	17,645	17,991	18,368	4.2%	4.1%	8.4%
Zone 41	27,508	27,771	28,116	28,494	28,939	2.2%	2.9%	5.2%
Zone 42	17,330	17,671	18,172	18,683	19,241	4.9%	5.9%	11.0%
Zone 43	62,849	63,984	65,547	67,223	69,105	4.3%	5.4%	10.0%
Zone 44	36,514	36,978	37,663	38,294	38,794	3.1%	3.0%	6.2%
Zone 45	26,407	26,870	27,558	28,192	28,856	4.4%	4.7%	9.3%
Zone 46	22,628	23,110	23,831	24,518	25,202	5.3%	5.8%	11.4%
Zone 47	50,679	51,478	52,696	53,813	55,042	4.0%	4.5%	8.6%
Zone 48	12,315	12,646	13,110	13,560	13,928	6.5%	6.2%	13.1%
Zone 49	18,468	18,853	19,434	19,959	20,570	5.2%	5.8%	11.4%
Zone 50	63,967	64,937	66,394	67,573	68,626	3.8%	3.4%	7.3%
Zone 51	35,069	35,647	36,341	37,012	37,671	3.6%	3.7%	7.4%
Zone 52	16,029	16,102	16,284	16,439	16,629	1.6%	2.1%	3.7%
Zone 53	17,805	18,108	18,588	19,029	19,470	4.4%	4.7%	9.4%
Zone 54	30,746	31,155	31,789	32,274	32,744	3.4%	3.0%	6.5%
Zone 55	28,252	29,036	30,142	31,004	31,753	6.7%	5.3%	12.4%
Study Area	2,167,866	2,200,680	2,249,492	2,296,672	2,345,944	3.8%	4.3%	8.2%

Source: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES

Notes: The base year (2021) population figures have been sourced directly from Experian's 'Retail Area Planner' Reports for each study zone using LSH's (Experian-based) MMG3 Geographic Information System (GIS). The base year figures are based on ONS (mid-year) population figures. The projections for zones are derived from Experian's revised 'demographic component model'; these projections take into account mid-year age and gender estimates and project the population forward year-on-year based on Government population projections for local authority areas in England. The yearly components of population change that are taken into account are the birth rate (0-4 age band), ageing, net migration, death rates, etc.

TABLE 2: REVISED COMPARISON GOODS EXPENDITURE PER CAPITA FORECASTS (excluding SFT)

	2021	2021	2024	2029	2034	2039
	(incl SFT)	EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING				
EXPERIAN - SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		21.8%	24.0%	26.6%	27.9%	28.6%
REVISED SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		24.9%	27.4%	30.4%	31.9%	32.7%
Zone 1	£3,191	£2,397	£2,551	£2,831	£3,196	£3,644
Zone 2	£2,616	£1,965	£2,091	£2,321	£2,620	£2,987
Zone 3	£3,021	£2,269	£2,415	£2,679	£3,025	£3,449
Zone 4	£3,223	£2,420	£2,576	£2,858	£3,227	£3,679
Zone 5	£2,956	£2,220	£2,362	£2,622	£2,960	£3,375
Zone 6	£3,388	£2,544	£2,708	£3,005	£3,393	£3,869
Zone 7	£3,302	£2,479	£2,639	£2,928	£3,306	£3,769
Zone 8	£3,763	£2,826	£3,008	£3,338	£3,769	£4,297
Zone 9	£3,463	£2,601	£2,768	£3,072	£3,468	£3,954
Zone 10	£3,240	£2,433	£2,590	£2,874	£3,245	£3,699
Zone 11	£2,757	£2,070	£2,204	£2,445	£2,761	£3,148
Zone 12	£2,854	£2,143	£2,281	£2,532	£2,858	£3,259
Zone 13	£1,933	£1,452	£1,545	£1,715	£1,936	£2,207
Zone 14	£2,744	£2,061	£2,193	£2,434	£2,748	£3,133
Zone 15	£2,714	£2,038	£2,169	£2,407	£2,718	£3,099
Zone 16	£2,157	£1,619	£1,724	£1,913	£2,160	£2,462
Zone 17	£2,663	£2,000	£2,129	£2,362	£2,667	£3,041
Zone 18	£4,215	£3,165	£3,369	£3,738	£4,221	£4,812
Zone 19	£2,878	£2,161	£2,300	£2,552	£2,882	£3,286
Zone 20	£3,402	£2,555	£2,719	£3,017	£3,407	£3,884
Zone 21	£2,583	£1,940	£2,065	£2,291	£2,587	£2,950
Zone 22	£3,286	£2,468	£2,626	£2,915	£3,291	£3,752
Zone 23	£2,558	£1,921	£2,045	£2,269	£2,562	£2,921
Zone 24	£2,897	£2,176	£2,316	£2,570	£2,901	£3,308
Zone 25	£3,517	£2,641	£2,811	£3,119	£3,522	£4,015
Zone 26	£4,432	£3,328	£3,542	£3,931	£4,438	£5,060
Zone 27	£3,583	£2,691	£2,864	£3,178	£3,588	£4,091
Zone 28	£3,696	£2,776	£2,954	£3,278	£3,701	£4,220
Zone 29	£3,816	£2,866	£3,050	£3,385	£3,821	£4,357
Zone 30	£2,335	£1,753	£1,866	£2,071	£2,338	£2,666
Zone 31	£2,323	£1,745	£1,857	£2,061	£2,326	£2,652
Zone 32	£2,546	£1,912	£2,035	£2,258	£2,550	£2,907
Zone 33	£3,267	£2,454	£2,612	£2,898	£3,272	£3,731
Zone 34	£3,791	£2,847	£3,030	£3,362	£3,796	£4,328
Zone 35	£2,732	£2,052	£2,184	£2,424	£2,736	£3,120
Zone 36	£3,244	£2,436	£2,593	£2,877	£3,249	£3,704
Zone 37	£3,248	£2,439	£2,596	£2,881	£3,253	£3,708
Zone 38	£3,264	£2,451	£2,609	£2,895	£3,268	£3,726
Zone 39	£3,434	£2,579	£2,745	£3,046	£3,439	£3,921
Zone 40	£3,141	£2,359	£2,510	£2,786	£3,145	£3,586
Zone 41	£3,474	£2,609	£2,777	£3,081	£3,479	£3,966
Zone 42	£2,591	£1,946	£2,071	£2,298	£2,595	£2,958
Zone 43	£2,717	£2,040	£2,172	£2,410	£2,721	£3,102
Zone 44	£3,020	£2,268	£2,414	£2,679	£3,024	£3,448
Zone 45	£3,061	£2,299	£2,447	£2,715	£3,065	£3,495
Zone 46	£2,702	£2,029	£2,160	£2,397	£2,706	£3,085
Zone 47	£2,744	£2,061	£2,193	£2,434	£2,748	£3,133
Zone 48	£4,015	£3,015	£3,209	£3,561	£4,021	£4,584
Zone 49	£2,243	£1,685	£1,793	£1,990	£2,246	£2,561
Zone 50	£3,242	£2,435	£2,591	£2,876	£3,247	£3,702
Zone 51	£3,264	£2,451	£2,609	£2,895	£3,268	£3,726
Zone 52	£3,715	£2,790	£2,969	£3,295	£3,720	£4,241
Zone 53	£3,796	£2,850	£3,034	£3,367	£3,801	£4,334
Zone 54	£3,507	£2,634	£2,803	£3,111	£3,512	£4,004
Zone 55	£3,684	£2,766	£2,944	£3,267	£3,689	£4,206
STUDY AREA AVERAGE:	£3,126	£2,348	£2,499	£2,773	£3,131	£3,569

Source: Average spend per capita estimates (2019 prices) are derived from Experian 'Retail Area Planner' Reports using the MMG3 GIS and the year-on-year expenditure growth forecasts have been informed by the latest Retail Planner Briefing Note 18 published by Experian Business Strategies (October 2020).

Notes: An allowance has been made for the market share of retail expenditure per capita on non-store sales (SFT - including mail order and Internet shopping) at the base year informed by the household survey-derived market shares for SFT. Forecast growth in SFT is based on the year-on-year forecasts published by Experian Business Strategies in the most recent Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020).

TABLE 3: TOTAL AVAILABLE COMPARISON GOODS EXPENDITURE, BASE YEAR (2021) TO 2039 (£m) GROWTH 2021 to 2039 (%)

	2021 (incl SFT)	2021	2024	2029	2034	2039	2021- 2029	2029- 2039	2021- 2039
		EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING							
Zone 1	235.9	177.2	191.4	216.7	249.3	290.1	22.3%	33.9%	63.8%
Zone 2	341.5	256.5	276.4	312.2	359.1	416.8	21.7%	33.5%	62.5%
Zone 3	230.4	173.0	185.8	210.2	240.9	277.5	21.5%	32.0%	60.4%
Zone 4	295.7	222.0	238.9	269.9	309.9	359.4	21.5%	33.2%	61.9%
Zone 5	119.2	89.5	96.2	108.3	124.1	143.8	20.9%	32.8%	60.6%
Zone 6	129.4	97.2	105.0	119.4	137.4	159.5	22.9%	33.5%	64.1%
Zone 7	98.9	74.3	80.0	90.2	103.5	119.7	21.4%	32.7%	61.2%
Zone 8	210.7	158.2	173.5	200.7	235.3	278.4	26.8%	38.7%	75.9%
Zone 9	86.5	65.0	69.8	78.7	90.0	104.3	21.1%	32.5%	60.6%
Zone 10	121.7	91.4	98.1	110.5	126.5	147.3	21.0%	33.3%	61.2%
Zone 11	50.3	37.8	40.7	46.1	53.1	61.7	21.9%	34.0%	63.4%
Zone 12	71.2	53.5	57.6	65.3	75.1	87.3	22.1%	33.7%	63.3%
Zone 13	49.2	36.9	40.2	46.1	53.7	63.5	24.8%	37.7%	71.9%
Zone 14	173.2	130.0	140.4	158.5	182.2	211.6	21.9%	33.5%	62.7%
Zone 15	84.0	63.1	68.4	77.8	89.9	105.4	23.3%	35.5%	67.1%
Zone 16	70.2	52.7	56.9	64.6	74.5	86.8	22.6%	34.3%	64.8%
Zone 17	85.7	64.4	69.5	78.5	90.0	104.6	21.9%	33.3%	62.5%
Zone 18	238.8	179.4	191.9	214.8	245.4	282.2	19.8%	31.4%	57.4%
Zone 19	100.6	75.5	81.7	93.0	108.1	127.1	23.1%	36.7%	68.4%
Zone 20	239.5	179.9	194.7	221.5	255.7	298.0	23.1%	34.5%	65.7%
Zone 21	94.5	71.0	76.9	87.4	101.5	119.1	23.2%	36.3%	67.8%
Zone 22	116.7	87.7	94.3	106.2	121.1	139.5	21.1%	31.4%	59.1%
Zone 23	118.7	89.1	96.4	109.6	127.0	148.8	23.0%	35.8%	67.0%
Zone 24	128.3	96.3	104.3	118.4	137.0	161.0	22.9%	36.0%	67.2%
Zone 25	103.9	78.0	83.7	94.3	107.8	124.1	21.0%	31.5%	59.1%
Zone 26	36.4	27.3	29.3	32.6	37.0	42.4	19.4%	29.8%	55.0%
Zone 27	186.9	140.4	151.0	169.7	194.5	225.0	20.9%	32.6%	60.3%
Zone 28	118.2	88.7	95.8	108.9	125.3	145.3	22.7%	33.4%	63.7%
Zone 29	60.5	45.5	48.9	55.0	62.8	72.6	20.9%	32.0%	59.6%
Zone 30	66.3	49.8	54.3	62.7	73.8	87.5	26.0%	39.5%	75.8%
Zone 31	98.1	73.7	80.4	92.6	108.2	127.9	25.6%	38.2%	73.6%
Zone 32	127.8	96.0	104.3	119.0	138.2	162.2	24.0%	36.3%	68.9%
Zone 33	272.5	204.6	222.1	253.7	294.4	345.1	24.0%	36.0%	68.7%
Zone 34	180.9	135.8	146.3	165.1	189.7	220.6	21.6%	33.6%	62.4%
Zone 35	147.9	111.0	120.2	136.3	157.2	183.2	22.8%	34.4%	65.0%
Zone 36	58.7	44.0	47.7	54.2	62.3	72.3	23.0%	33.4%	64.1%
Zone 37	71.2	53.5	57.8	65.5	75.3	87.5	22.5%	33.5%	63.6%
Zone 38	60.2	45.2	48.6	54.8	63.0	73.4	21.2%	34.0%	62.4%
Zone 39	104.4	78.4	84.4	95.1	109.0	126.6	21.3%	33.0%	61.4%
Zone 40	53.2	39.9	43.2	49.2	56.6	65.9	23.0%	34.0%	64.9%
Zone 41	95.6	71.8	77.1	86.6	99.1	114.8	20.7%	32.5%	59.9%
Zone 42	44.9	33.7	36.6	41.8	48.5	56.9	23.8%	36.3%	68.8%
Zone 43	170.8	128.2	138.9	158.0	182.9	214.4	23.2%	35.7%	67.2%
Zone 44	110.3	82.8	89.3	100.9	115.8	133.8	21.8%	32.6%	61.5%
Zone 45	80.8	60.7	65.7	74.8	86.4	100.8	23.3%	34.8%	66.1%
Zone 46	61.1	45.9	49.9	57.1	66.3	77.8	24.4%	36.1%	69.3%
Zone 47	139.1	104.4	112.9	128.3	147.9	172.5	22.8%	34.5%	65.1%
Zone 48	49.4	37.1	40.6	46.7	54.5	63.8	25.7%	36.8%	71.9%
Zone 49	41.4	31.1	33.8	38.7	44.8	52.7	24.3%	36.2%	69.3%
Zone 50	207.4	155.7	168.3	190.9	219.4	254.0	22.6%	33.1%	63.1%
Zone 51	114.4	85.9	93.0	105.2	121.0	140.4	22.4%	33.4%	63.3%
Zone 52	59.5	44.7	47.8	53.7	61.2	70.5	20.0%	31.5%	57.7%
Zone 53	67.6	50.8	54.9	62.6	72.3	84.4	23.3%	34.8%	66.3%
Zone 54	107.8	81.0	87.3	98.9	113.4	131.1	22.1%	32.6%	61.9%
Zone 55	104.1	78.2	85.5	98.5	114.4	133.5	26.0%	35.6%	70.9%
STUDY AREA:	6,692.1	5,025.5	5,428.7	6,155.9	7,093.2	8,256.4	22.5%	34.1%	64.3%

**Appendix 7: Comparison Goods Market Shares
(including SFT)**

TABLE 4: AUDIO VISUAL, PHOTOGRAPHIC & COMPUTER ITEMS - 2021 MARKET SHARE ANALYSIS (%)
 Including Internet Shopping and other Special Forms of Trading
 Based on 2021 household survey

LOCAL PLANNING AUTHORITY	CENTRE TYPE	Zone 1																																		Zone 2																																		Zone 3																																		Zone 4																																		Zone 5																																		Zone 6																																		Zone 7																																		Zone 8																																		Zone 9																																		Zone 10																																		Zone 11																																		Zone 12																																		Zone 13																																		Zone 14																																		Zone 15																																		Zone 16																																		Zone 17																																		Zone 18																																		Zone 19																																		Zone 20																																		Zone 21																																		Zone 22																																		Zone 23																																		Zone 24																																		Zone 25																																		Zone 26																																		Zone 27																																		Zone 28																																		Zone 29																																		Zone 30																																		Zone 31																																		Zone 32																																		Zone 33																																		Zone 34																																		Zone 35																																		Zone 36																																		Zone 37																																		Zone 38																																		Zone 39																																		Zone 40																																		Zone 41																																		Zone 42																																		Zone 43																																		Zone 44																																		Zone 45																																		Zone 46																																		Zone 47																																		Zone 48																																		Zone 49																																		Zone 50																																		Zone 51																																		Zone 52																																		Zone 53																																		Zone 54																																		Zone 55																																		Zone 56																																		Zone 57																																		Zone 58																																		Zone 59																																		Zone 60																																		Zone 61																																		Zone 62																																		Zone 63																																		Zone 64																																		Zone 65																																		Zone 66																																		Zone 67																																		Zone 68																																		Zone 69																																		Zone 70																																		Zone 71																																		Zone 72																																		Zone 73																																		Zone 74																																		Zone 75																																		Zone 76																																		Zone 77																																		Zone 78																																		Zone 79																																		Zone 80																																		Zone 81																																		Zone 82																																		Zone 83																																		Zone 84																																		Zone 85																																		Zone 86																																		Zone 87																																		Zone 88																																		Zone 89																																		Zone 90																																		Zone 91																																		Zone 92												
																				Zone 93																																		Zone 94																																		Zone 95																																		Zone 96																																		Zone 97																																		Zone 98																																		Zone 99																																		Zone 100																																		Zone 101																																		Zone 102																																		Zone 103																																		Zone 104																																		Zone 105																																		Zone 106																																		Zone 107																																		Zone 108																																		Zone 109																																		Zone 110																																		Zone 111																																		Zone 112																																		Zone 113																																		Zone 114																																		Zone 115																																		Zone 116																																		Zone 117																																		Zone 118																																		Zone 119																																		Zone 120																																		Zone 121																																		Zone 122																																		Zone 123																																		Zone 124																																		Zone 125																																		Zone 126																																		Zone 127																																		Zone 128																																		Zone 129																																		Zone 130																																		Zone 131																																		Zone 132																																		Zone 133																																		Zone 134																																		Zone 135																																		Zone 136																																		Zone 137																																		Zone 138																																		Zone 139																																		Zone 140																																		Zone 141																																		Zone 142																																		Zone 143																																		Zone 144																																		Zone 145																																		Zone 146																																		Zone 147																																		Zone 148																																		Zone 149																																		Zone 150																																		Zone 151																																		Zone 152																																		Zone 153																																		Zone 154																																		Zone 155																																		Zone 156																																		Zone 157																																		Zone 158																																		Zone 159																																		Zone 160																																		Zone 161																																		Zone 162																																		Zone 163																																		Zone 164																																		Zone 165																																		Zone 166																																		Zone 167																																		Zone 168																																		Zone 169																																		Zone 170																																		Zone 171																																		Zone 172																																		Zone 173																																		Zone 174																																		Zone 175																																		Zone 176																																		Zone 177																																		Zone 178																																		Zone 179																																		Zone 180																																		Zone 181																																		Zone 182																																		Zone 183																												
																					Zone 184																																		Zone 185																																		Zone 186																																		Zone 187																																		Zone 188																																		Zone 189																																		Zone 190																																		Zone 191																																		Zone 192																																		Zone 193																																		Zone 194																																		Zone 195																																		Zone 196																																		Zone 197																																		Zone 198																																		Zone 199																																		Zone 200																																		Zone 201																																		Zone 202																																		Zone 203																																		Zone 204																																		Zone 205																																		Zone 206																																		Zone 207																																		Zone 208																																		Zone 209																																		Zone 210																																		Zone 211																																		Zone 212																																		Zone 213																																		Zone 214																																		Zone 215																																		Zone 216																																		Zone 217																																		Zone 218																																		Zone 219																																		Zone 220																																		Zone 221																																		Zone 222																																		Zone 223																																		Zone 224																																		Zone 225																																		Zone 226																																		Zone 227																																		Zone 228																																		Zone 229																																		Zone 230																																		Zone 231																																		Zone 232																																		Zone 233																																		Zone 234																																		Zone 235																																		Zone 236																																		Zone 237																																		Zone 238																																		Zone 239																																		Zone 240																																		Zone 241																																		Zone 242																																		Zone 243																																		Zone 244																																		Zone 245																																		Zone 246																																		Zone 247																																		Zone 248																																		Zone 249																																		Zone 250																																		Zone 251																																		Zone 252																																		Zone 253																																		Zone 254																																		Zone 255																																		Zone 256																																		Zone 257																																		Zone 258																																		Zone 259																																		Zone 260																																		Zone 261																																		Zone 262																																		Zone 263																																		Zone 264																																		Zone 265																																		Zone 266																																		Zone 267																																		Zone 268																																		Zone 269																																		Zone 270																																		Zone 271																																		Zone 272																																		Zone 273																																		Zone 274																											
																								Zone 275																																		Zone 276																																		Zone 277																																		Zone 278																																		Zone 279																																		Zone 280																																		Zone 281																																		Zone 282																																		Zone 283																																		Zone 284																																		Zone 285																																		Zone 286																																		Zone 287																																		Zone 288																																		Zone 289																																		Zone 290																																		Zone 291																																		Zone 292																																		Zone 293																																		Zone 294																																		Zone 295																																		Zone 296																																		Zone 297																																		Zone 298																																		Zone 299																																		Zone 300																																		Zone 301																																		Zone 302																																		Zone 303																																		Zone 304																																		Zone 305																																		Zone 306																																		Zone 307																																		Zone 308																																		Zone 309																																		Zone 310																																		Zone 311																																		Zone 312																																		Zone 313																																		Zone 314																																		Zone 315																																		Zone 316																																		Zone 317																																		Zone 318																																		Zone 319																																		Zone 320																																		Zone 321																																		Zone 322																																		Zone 323																																		Zone 324																																		Zone 325																																		Zone 326																																		Zone 327																																		Zone 328																																		Zone 329																																		Zone 330																																		Zone 331																																		Zone 332																																		Zone 333																																		Zone 334																																		Zone 335																																		Zone 336																																		Zone 337																																		Zone 338																																		Zone 339																																		Zone 340																																		Zone 341																																		Zone 342																																		Zone 343																																		Zone 344																																		Zone 345																																		Zone 346																																		Zone 347																																		Zone 348																																		Zone 349																																		Zone 350																																		Zone 351																																		Zone 352																																		Zone 353																																		Zone 354																																		Zone 355																																		Zone 356																																		Zone 357																																		Zone 358																																		Zone 359																																		Zone 360																																		Zone 361																																		Zone 362																																		Zone 363																																		Zone 364																																		Zone 365																								
																											Zone 366																																		Zone 367																																		Zone 368																																		Zone 369																																		Zone 370																																		Zone 371																																		Zone 372																																		Zone 373																																		Zone 374																																		Zone 375																																		Zone 376																																		Zone 377																																		Zone 378																																		Zone 379																																		Zone 380																																		Zone 381																																		Zone 382																																		Zone 383																																		Zone 384																																		Zone 385																																		Zone 386																																		Zone 387																																		Zone 388																																		Zone 389																																		Zone 390																																		Zone 391																																		Zone 392																																		Zone 393																																		Zone 394																																		Zone 395																																		Zone 396																																		Zone 397																																		Zone 398																																		Zone 399																																		Zone 400																																		Zone 401																																		Zone 402																																		Zone 403																																		Zone 404																																		Zone 405																																		Zone 406																																		Zone 407																																		Zone 408																																		Zone 409																																		Zone 410																																		Zone 411																																		Zone 412																																		Zone 413																																		Zone 414																																		Zone 415																																		Zone 416																																		Zone 417																																		Zone 418																																		Zone 419																																		Zone 420																																		Zone 421																																		Zone 422																																		Zone 423																																		Zone 424																																		Zone 425																																		Zone 426																																		Zone 427																																		Zone 428																																		Zone 429																																		Zone 430																																		Zone 431																																		Zone 432																																		Zone 433																																		Zone 434																																		Zone 435																																		Zone 436																																		Zone 437																																		Zone 438																																		Zone 439																																		Zone 440																																		Zone 441																																		Zone 442																																		Zone 443																																		Zone 444																																		Zone 445																																		Zone 446																																		Zone 447																																		Zone 448																																		Zone 449																																		Zone 450																																		Zone 451																																		Zone 452																																		Zone 453																																		Zone 454																																		Zone 455																																		Zone 456																					
																															Zone 457																																		Zone 458																																		Zone 459																																		Zone 460																																		Zone 461																																		Zone 462																																		Zone 463																																		Zone 464																																		Zone 465																																		Zone 466																																		Zone 467																																		Zone 468																																		Zone 469																																		Zone 470																																		Zone 471																																		Zone 472																																		Zone 473																																		Zone 474																																		Zone 475																																		Zone 476																																		Zone 477																																		Zone 478																																		Zone 479																																		Zone 480																																		Zone 481																																		Zone 482																																		Zone 483																																		Zone 484																																		Zone 485																																		Zone 486																																		Zone 487																																		Zone 488																																		Zone 489																																		Zone 490																																		Zone 491																																		Zone 492																																		Zone 493																																		Zone 494																																		Zone 495																																		Zone 496																																		Zone 497																																		Zone 498																																		Zone 499																																		Zone 500																																		Zone 501																																		Zone 502																																		Zone 503																																		Zone 504																																		Zone 505																																		Zone 506																																		Zone 507																																		Zone 508																																		Zone 509																																		Zone 510																																		Zone 511																																		Zone 512																																		Zone 513																																		Zone 514																																		Zone 515																																		Zone 516																																		Zone 517																																		Zone 518																																		Zone 519																																		Zone 520																																		Zone 521																																		Zone 522																																		Zone 523																																		Zone 524																																		Zone 525																																		Zone 526																																		Zone 527																																		Zone 528																																		Zone 529																																		Zone 530																																		Zone 531																																		Zone 532																																		Zone 533																																		Zone 534																																		Zone 535																																		Zone 536																																		Zone 537																																		Zone 538																																		Zone 539																																		Zone 540																																		Zone 541																																		Zone 542																																		Zone 543																																		Zone 544																																		Zone 545																																		Zone 546																																		Zone																	
547																																		Zone 548																																		Zone 549																																		Zone 550																																		Zone 551																																		Zone 552																																		Zone 553																																		Zone 554																																		Zone 555																																		Zone 556																																		Zone 557																																		Zone 558																																		Zone 559																																		Zone 560																																		Zone 561																																		Zone 562																																		Zone 563																																		Zone 564																																		Zone 565																																		Zone 566																																		Zone 567																																		Zone 568																																		Zone 569																																		Zone 570																																		Zone 571																																		Zone 572																																		Zone 573																																		Zone 574																																		Zone 575																																		Zone 576																																		Zone 577																																		Zone 578																																		Zone 579																																		Zone 580																																		Zone 581																																		Zone 582																																		Zone 583																																		Zone 584																																		Zone 585																																		Zone 586																																		Zone 587																																		Zone 588																																		Zone 589																																		Zone 590																																		Zone 591																																		Zone 592																																		Zone 593																																		Zone 594																																		Zone 595																																		Zone 596																																		Zone 597																																		Zone 598																																		Zone 599																																		Zone 600																																		Zone 601																																		Zone 602																																		Zone 603																																		Zone 604																																		Zone 605																																		Zone 606																																		Zone 607																																		Zone 608																																		Zone 609																																		Zone 610																																		Zone 611																																		Zone 612																																		Zone 613																																		Zone 614																																		Zone 615																																		Zone 616																																		Zone 617																																		Zone 618																																		Zone 619																																		Zone 620																																		Zone 621																																		Zone 622																																		Zone 623																																		Zone 624																																		Zone 625																																		Zone 626																																		Zone 627																																		Zone 628																																		Zone 629																																		Zone 630																																		Zone 631																																		Zone 632																																		Zone 633																																		Zone 634																																		Zone 635																																		Zone 636																																		Zone 637																																																
	Zone 638																																		Zone 639																																		Zone 640																																		Zone 641																																		Zone 642																																		Zone 643																																		Zone 644																																		Zone 645																																		Zone 646																																		Zone 647																																		Zone 648																																		Zone 649																																		Zone 650																																		Zone 651																																		Zone 652																																		Zone 653																																		Zone 654																																		Zone 655																																		Zone 656																																		Zone 657																																		Zone 658																																		Zone 659																																		Zone 660																																		Zone 661																																		Zone 662																																		Zone 663																																		Zone 664																																		Zone 665																																		Zone 666																																		Zone 667																																		Zone 668																																		Zone 669																																		Zone 670																																		Zone 671																																		Zone 672																																		Zone 673																																		Zone 674																																		Zone 675																																		Zone 676																																		Zone 677																																		Zone 678																																		Zone 679																																		Zone 680																																		Zone 681																																		Zone 682																																		Zone 683																																		Zone 684																																		Zone 685																																		Zone 686																																		Zone 687																																		Zone 688																																		Zone 689																																		Zone 690																																		Zone 691																																		Zone 692																																		Zone 693																																		Zone 694																																		Zone 695																																		Zone 696																																		Zone 697																																		Zone 698																																		Zone 699																																		Zone 700																																		Zone 701																																		Zone 702																																		Zone 703																																		Zone 704																																		Zone 705																																		Zone 706																																		Zone 707																																		Zone 708																																		Zone 709																																		Zone 710																																		Zone 711																																		Zone 712																																		Zone 713																																		Zone 714																																		Zone 715																																		Zone 716																																		Zone 717																																		Zone 718																																		Zone 719																																		Zone 720																																		Zone 721																																		Zone 722																																		Zone 723																																		Zone 724																																		Zone 725																																		Zone 726																																		Zone 727																																		Zone 728																																															
				Zone 729																																		Zone 730																																		Zone 731																																		Zone 732																																		Zone 733																																		Zone 734																																		Zone 735																																		Zone 736																																		Zone 737																																		Zone 738																																		Zone 739																																		Zone 740																																		Zone 741																																		Zone 742																																		Zone 743																																		Zone 744																																		Zone 745																																		Zone 746																																		Zone 747																																		Zone 748																																		Zone 749																																		Zone 750																																		Zone 751																																		Zone 752																																		Zone 753																																		Zone 754																																		Zone 755																																		Zone 756																																		Zone 757																																		Zone 758																																		Zone 759																																		Zone 760																																		Zone 761																																		Zone 762																																		Zone 763																																		Zone 764																																		Zone 765																																		Zone 766																																		Zone 767																																		Zone 768																																		Zone 769																																		Zone 770																																		Zone 771																																		Zone 772																																		Zone 773																																		Zone 774																																		Zone 775																																		Zone 776																																		Zone 777																																		Zone 778																																		Zone 779																																		Zone 780																																		Zone 781																																		Zone 782																																		Zone 783																																		Zone 784																																		Zone 785																																		Zone 786																																		Zone 787																																		Zone 788																																		Zone 789																																		Zone 790																																		Zone 791																																		Zone 792																																		Zone 793																																		Zone 794																																		Zone 795																																		Zone 796																																		Zone 797																																		Zone 798																																		Zone 799																																		Zone 800																																		Zone 801																																		Zone 802																																		Zone 803																																		Zone 804																																		Zone 805																																		Zone 806																																		Zone 807																																		Zone 808																																		Zone 809																																		Zone 810																																		Zone 811																																		Zone 812																																		Zone 813																																		Zone 814																																		Zone 815																																																																																																																																																																																				
--------------------------	-------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																																																																																																																																											
--------------------------	-------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

**Appendix 8: Comparison Goods Turnover
(excluding SFT)**

**Appendix 9A: Comparison Goods Capacity:
City of Wolverhampton**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039
Wolverhampton							
Strategic Centre	Wolverhampton	5%	£426.0	£460.2	£521.8	£601.3	£699.9
Town Centre	Bilston	0%	£56.7	£61.2	£69.4	£80.0	£93.1
	Wednesfield	0%	£13.5	£14.6	£16.6	£19.1	£22.2
District & Local Centres		0%	£27.9	£30.1	£34.1	£39.3	£45.8
Out-of-Centre		0%	£173.3	£187.2	£212.2	£244.5	£284.6
City of Wolverhampton Council Area			£697.3	£753.3	£854.2	£984.3	£1,145.7

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] Blakenhall District Centre (Dudley Road)	18/00132/FUL	Community Centre: Proposed part change of use from Industrial building to form 4 Retail units.	314	110	2,000	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
[2] Wolverhampton - OTC	19/00349/FUL	Installation of 697sqm mezzanine and elevational changes to Unit F, St Johns Retail Park Church Street City Centre Wolverhampton West Midlands WV2 4SJ	697	600	3,000	£1.8	£2.0	£2.2	£2.6	£3.0
[3] Wolverhampton - OTC	13/00871/FUL	Pountney Street, unit shops - Proposed change of use of the existing basement area to create a mixed use development comprising retail units, bar, restaurant, creche and indoor parking Basement Of Former J W Braithwaite Pountney Street Wolverhampton West Midlands WV2 4HX	1,098	384	3,000	£1.2	£1.3	£1.4	£1.7	£1.9
[4] Wolverhampton - OTC	16/00678/FUL	Aldi Portobello: Land Between New Street South Street Portobello Wolverhampton West Midlands. Proposed new Food Retail Store (Use Class A1), with associated car parking, servicing and landscaping (amended proposal following earlier approval).	1,505	190	4,000	£0.8	£0.8	£0.9	£1.1	£1.3
[5] Wolverhampton - City Centre	14/00310/FUL	Mander Centre reconfiguration	8,360	3,855	4,000	£15.4	£16.8	£19.2	£22.1	£25.5
TOTAL			11,974	5,139		£19.4	£21.1	£24.1	£27.8	£32.1

- Notes:
- [1] Built-out, unoccupied. Assumed that of the total floorspace 314 sqm gross permitted the convenience /comparison split will be 50% / 50% and the gross to net ratio applied is 70%.
 - [2] Built-out, occupied. Permission provides for maximum 600sqm mezzanine net sales area
 - [3] One 120sqm unit built out, previously occupied by a comparison operator and now vacant. Assumed that of the total permitted floorspace of 1,098 sqm the convenience /comparison split will be 50% / 50% and netted down using a gross to net factor of 70%.
 - [4] Built-out, occupied. 190sqm max sales area for comparison goods
 - [5] Demolition of south western corner of Mander Centre fronting Bell Street, to be replaced by a new 8,360 sqm department store unit. Creation of larger retail units at ground floor, construction of a new retail kiosk fronting Woolpack Alley and refurbishment of existing mall. Council provided an uplift of 5,507 sqm gross. Applied gross to net ratio of 70% representing a net increase of 3,855 sqm net.

TABLE 3: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT

Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£697.3	£753.3	£854.2	£984.3	£1,145.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£697.3	759.0	868.0	1001.4	1155.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£5.7	-£13.8	-£17.2	-£9.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£21.1	£24.1	£27.8	£32.1
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£26.8	-£37.9	-£44.9	-£41.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-4,106	-5,079	-5,216	-4,194
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-5,865	-7,256	-7,452	-5,992

- Notes:
- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 - STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 - STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 - STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 - STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 - STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 4: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: STRATEGIC CENTRE: WOLVERHAMPTON - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£426.0	£460.2	£521.8	£601.3	£699.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£426.0	463.7	530.3	611.8	705.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£3.5	-£8.5	-£10.5	-£5.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£16.8	£19.2	£22.1	£25.5
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£20.3	-£27.7	-£32.6	-£31.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,109	-3,702	-3,786	-3,162
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-4,440	-5,289	-5,409	-4,517

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: TOWN CENTRE: BILSTON - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£56.7	£61.2	£69.4	£80.0	£93.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£56.7	61.7	70.5	81.4	93.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.5	-£1.1	-£1.4	-£0.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.5	-£1.1	-£1.4	-£0.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-72	-151	-162	-79
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-102	-215	-231	-112

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: TOWN CENTRE: WEDNESFIELD - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£13.5	£14.6	£16.6	£19.1	£22.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£13.5	14.7	16.9	19.4	22.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.3	-£0.3	-£0.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.3	-£0.3	-£0.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-17	-36	-39	-19
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-24	-51	-55	-27

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£27.9	£30.1	£34.1	£39.3	£45.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£27.9	30.3	34.7	40.0	46.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.6	-£0.7	-£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.5	-£0.8	-£1.0	-£0.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-72	-111	-115	-75
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-103	-158	-166	-108

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£173.3	£187.2	£212.2	£244.5	£284.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£173.3	188.6	215.7	248.8	287.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£1.4	-£3.4	-£4.3	-£2.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£4.0	£4.6	£5.3	£6.2
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£5.5	-£8.1	-£9.6	-£8.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-837	-1,079	-1,113	-860
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,196	-1,542	-1,591	-1,228

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: SUMMARY TABLE: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£26.8	-£37.9	-£44.9	-£41.7
Strategic Centre	Wolverhampton	-3,108	-3,702	-3,786	-3,162
Town Centre	Bilston	-72	-151	-162	-79
	Wednesfield	-17	-36	-39	-19
District & Local Centres		-72	-111	-116	-75
Out-of-Centre		-837	-1,079	-1,113	-860
CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA		-4,106	-5,079	-5,216	-4,194

**Appendix 9B: Comparison Goods Capacity:
Dudley MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039	
Dudley	Strategic Centre	Brierley Hill- Traditional High Street	0%	£19.7	£21.3	£24.1	£27.8	£32.4
		Brierley Hill- Merry Hill	10%	£871.8	£941.7	£1,067.9	£1,230.5	£1,432.3
	Town Centre	Dudley	0%	£67.1	£72.5	£82.2	£94.8	£110.3
		Stourbridge	0%	£71.6	£77.3	£87.7	£101.1	£117.6
		Halesowen	0%	£55.4	£59.8	£67.8	£78.2	£91.0
	District & Local Centres		0%	£39.9	£43.1	£48.9	£56.3	£65.6
Out-of-Centre		0%	£54.2	£58.6	£66.4	£76.5	£89.1	
Dudley MBC Area				£1,179.7	£1,274.4	£1,445.1	£1,665.1	£1,938.2

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] Dudley - Town Centre	P18/0590	Demolition, remodelling and remediation; redevelopment to allow: retail, service and leisure accommodation (use classes A1, A2, A3, A4, A5, D2); student accommodation (Use Class C2); dwelling houses (C3); hotel accommodation (C1); offices (B1a); non-residential institution uses (D1); car showroom (sui generis) taxi rank; public space; highways, access and pedestrian connectivity works; car parking; landscaping; associated works (outline, all matters reserved)	4,180	2,926	4,000	£11.7	£12.7	£14.6	£16.8	£19.4
[2] Lye-Out-of-Centre	P15/0845	Former Clarkson Place Unit, Thorns Road, Lye, DY5 2LD; Erection of retail store (A1) with associated car parking and landscaping	1,805	251	4,000	£1.0	£1.1	£1.2	£1.4	£1.7
[3] Kingswinford-Out-of-Centre	P16/1461	Former Istock Brick Ltd Stallings lane. Outline application for mixed use development comprising residential (C3); Retail (A1); Leisure (D2) ad a Public House (A4).	7,205	2,522	4,000	£10.1	£11.0	£12.6	£14.5	£16.7
TOTAL			13,190	5,699		£22.8	£24.8	£28.4	£32.7	£37.8

Notes:

- [1] A1 shops (non-food); maximum 4,180 sqm gross netted down by a ratio of 70%.
 [2] Planning Statement accompanying application provides 1805 sq m of gross A1 retail floorspace and some 1,254 sq m net. The net floorspace figure is broken down into 1,003 sqm net convenience goods and 251 sqm net for comparison goods.
 [3] Indicative masterplan accompanying application shows 7,205 sqm gross area proposed for retail. It is assumed that of the total permitted gross floorspace of 7,205 sqm the convenience /comparison split will be 50% / 50%. This is thereafter netted down using a gross to net factor of 70%.

TABLE 3: DUDLEY MBC AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT

Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£1,179.7	£1,274.4	£1,445.1	£1,665.1	£1,938.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ^[1] :	£1,179.7	1284.1	1468.5	1694.1	1954.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£9.7	-£23.4	-£29.0	-£16.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£24.8	£28.4	£32.7	£37.8
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:	-	-£34.5	-£51.8	-£61.8	-£54.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-5,268	-6,935	-7,167	-8,438
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-7,555	-9,907	-10,239	-7,769

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 4: DUDLEY MBC AREA STRATEGIC CENTRE: BRIERLEY HILL (Incorporating Traditional High St+ Merry Hill) - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£891.5	£963.0	£1,092.0	£1,258.3	£1,464.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£891.5	970.4	1109.7	1280.2	1476.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£7.3	-£17.7	-£21.9	-£12.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£7.3	-£17.7	-£21.9	-£12.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,125	-2,370	-2,545	-1,239
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,607	-3,385	-3,636	-1,769

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: DUDLEY - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£67.1	£72.5	£82.2	£94.8	£110.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£67.1	73.1	83.6	96.4	111.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.6	-£1.3	-£1.7	-£0.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£12.7	£14.6	£16.8	£19.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£13.3	-£15.9	-£18.5	-£20.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,035	-2,129	-2,142	-2,044
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,908	-3,042	-3,061	-2,920

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: STOURBRIDGE - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£71.6	£77.3	£87.7	£101.1	£117.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£71.6	77.9	89.1	102.8	118.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.6	-£1.4	-£1.8	-£1.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.6	-£1.4	-£1.8	-£1.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-90	-190	-204	-99
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-129	-272	-292	-142

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: HALESOWEN - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£55.4	£59.8	£67.8	£78.2	£91.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£55.4	60.3	68.9	79.5	91.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.5	-£1.1	-£1.4	-£0.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.5	-£1.1	-£1.4	-£0.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-70	-147	-158	-77
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-100	-210	-228	-110

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: DUDLEY MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£39.9	£43.1	£48.9	£56.3	£65.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£39.9	43.4	49.7	57.3	66.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.3	-£0.8	-£1.0	-£0.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.3	-£0.8	-£1.0	-£0.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-50	-106	-114	-55
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-72	-152	-163	-79

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: DUDLEY MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£54.2	£58.6	£66.4	£76.5	£89.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£54.2	59.0	67.5	77.8	89.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.4	-£1.1	-£1.3	-£0.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£12.1	£13.8	£15.9	£18.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£12.5	-£14.9	-£17.3	-£19.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,917	-1,993	-2,003	-1,924
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,738	-2,847	-2,862	-2,748

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 10: DUDLEY MBC AREA: SUMMARY TABLE - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)	-£34.5	-£51.8	-£61.8	-£54.1
Strategic Centre				
Brierley Hill (Traditional High St +Merry Hill)	-1,125	-2,370	-2,545	-1,239
Town Centre				
Dudley	-2,035	-2,129	-2,142	-2,044
Stourbridge	-90	-190	-204	-99
Halesowen	-70	-147	-158	-77
District & Local Centres				
	-50	-106	-114	-55
Out-of-Centre				
	-1,917	-1,993	-2,003	-1,924
DUDLEY MBC AREA	-5,288	-6,935	-7,167	-5,438

**Appendix 9C: Comparison Goods Capacity:
Sandwell MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE		Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039
Sandwell	Strategic Centre	West Bromwich	5%	£172.2	£186.1	£211.0	£243.1	£283.0
	Town Centre	Blackheath	0%	£25.5	£27.6	£31.3	£36.0	£41.9
		Cradley Heath	0%	£6.2	£6.7	£7.6	£8.8	£10.3
		Great Bridge	0%	£25.5	£27.6	£31.3	£36.0	£41.9
		Oldbury	0%	£83.3	£90.0	£102.1	£117.6	£136.9
		Wednesbury	0%	£30.0	£32.4	£36.7	£42.3	£49.2
		Cape Hill	0%	£16.0	£17.3	£19.6	£22.6	£26.3
	Bearwood	0%	£22.9	£24.7	£28.0	£32.3	£37.6	
	District & Local Centres		0%	£21.6	£23.3	£26.4	£30.4	£35.4
	Out-of-Centre		0%	£238.9	£258.1	£292.6	£337.2	£392.5
Sandwell MBC Area				£642.2	£693.7	£786.7	£906.4	£1,055.1

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] West Bromwich-Edge-of-Town Centre	DC/18/62210	Staples Limited Tildasley Street West Bromwich B70 9SJ. Proposed variation of condition 1 of planning permission DC/18/62210 (Proposed change of use to supermarket (Class A1), external alterations including new store access, loading bay extension, trolley bay canopy, and alterations to car park and landscaping) to remove loading bay extension and replace with rear access ramp and new ramp to customer service entrance.	1,973	263	4,000	£1.1	£1.1	£1.3	£1.5	£1.7
[2] Great Bridge Town Centre	DC/18/61411	Poundland Unit 1 Great Bridge Retail Park Great Bridge Street West Bromwich B70 0EN. Proposed installation of new mezzanine floor for retail area (290m2 gross floor area).	290	203	3,000	£0.6	£0.7	£0.8	£0.9	£1.0
[3] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/20/64854	15 Tollhouse Way, Smethwick; B66 1HJ. Proposed demolition of derelict garage and erection of 3 storey building to create 3 No. commercial ground floor units and 6 No. apartments above.	182	64	3,000	£0.2	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3
[4] Oldbury Town Centre-Out-of-Centre	DC/20/64854	Former Toys R Us; Wolverhampton Road, Oldbury. Proposed demolition of existing entrance, sub-division of existing retail unit (Class A1) together with external alterations, new shop frontage and cladding, mezzanine floor in Unit 1, creation of ancillary external garden centre area for Unit 2, construction of	564	395	3,000	£1.2	£1.3	£1.5	£1.7	£2.0
[5] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/19/63355	Unit 12 - 16; Unity Walk; Tipton; DY4 8QL. Proposed change of use to shops (Class A1).	425	149	3,000	£0.4	£0.5	£0.6	£0.6	£0.7
[6] Oldbury Town Centre	DC/19/63208	Former Perrott Arms; 2 Birmingham Road; Oldbury; B69 4ED. Proposed change of use and two storey rear extension to create 3 No. shops at ground floor and 2 No. one bedroom flats above.	205	72	3,000	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
TOTAL			3,639	1,145		£3.7	£4.0	£4.6	£5.3	£6.1

Notes:

- [1] Aldi application, as per planning and retail statement net sales area of 1,315. It is assumed that of this 80% of all the floorpace is for convenience good and that remainder 20% is for comparison goods.
- [2] The gross floorpace is 290 sqm to which a gross to net ratio of 70% has been applied.
- [3] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [4] The gross floorpace for the proposed garden centre is 564 sqm to which a gross to net ratio of 70% has been applied.
- [5] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [6] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.

TABLE 3: SANDWELL MBC AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£642.2	£693.7	£786.7	£906.4	£1,055.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£642.2	699.0	799.4	922.2	1063.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£5.3	-£12.7	-£15.8	-£8.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£4.0	£4.6	£5.3	£6.1
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:	-	-£9.3	-£17.4	-£21.1	-£15.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorpace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorpace Capacity (sq m):	-	-1,427	-2,323	-2,450	-1,509
(iii) Assumed Net / Gross Floorpace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorpace Capacity (sq m):	-	-2,038	-3,319	-3,500	-2,155

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorpace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorpace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorpace.

TABLE 4: SANDWELL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WEST BROMWICH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£172.2	£186.1	£211.0	£243.1	£283.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£172.2	187.5	214.4	247.4	285.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£1.4	-£3.4	-£4.2	-£2.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.1	£1.3	£1.5	£1.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£2.6	-£4.7	-£5.7	-£4.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-39	-63	-67	-415
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-561	-905	-953	-592

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLACKHEATH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£25.5	£27.6	£31.3	£36.0	£41.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£25.5	27.8	31.8	36.7	42.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-32	-68	-73	-35
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-46	-97	-104	-51

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CRADLEY HEATH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£6.2	£6.7	£7.6	£8.8	£10.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£6.2	6.8	7.8	9.0	10.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.2	-£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.2	-£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-8	-17	-18	-9
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-11	-24	-25	-12

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: GREAT BRIDGE - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£25.5	£27.6	£31.3	£36.0	£41.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£25.5	27.8	31.8	36.7	42.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.7	£0.8	£0.9	£1.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.9	-£1.3	-£1.5	-£1.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-134	-169	-174	-137
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-191	-242	-249	-196

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: OLDBURY - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£83.3	£90.0	£102.1	£117.6	£136.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£83.3	90.7	103.7	119.7	138.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.7	-£1.7	-£2.1	-£1.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.9	-£1.9	-£2.4	-£1.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-141	-257	-274	-152
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-202	-368	-391	-217

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: WEDNESBURY - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£30.0	£32.4	£36.7	£42.3	£49.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£30.0	32.6	37.3	43.0	49.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.6	-£0.7	-£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.6	-£0.7	-£0.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-38	-80	-86	-42
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-54	-114	-122	-59

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 10: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CAPE HILL - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£16.0	£17.3	£19.6	£22.6	£26.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£16.0	17.4	19.9	23.0	26.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.3	-£0.4	-£0.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.3	-£0.4	-£0.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-29	-43	-46	-22
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-29	-61	-65	-32

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 11: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BEARWOOD - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£22.9	£24.7	£28.0	£32.3	£37.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£22.9	24.9	28.5	32.9	37.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-29	-61	-65	-32
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-41	-87	-93	-45

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 12: SANDWELL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£21.6	£23.3	£26.4	£30.4	£35.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£21.6	23.5	26.8	31.0	35.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.4	-£0.5	-£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.7	£0.8	£0.9	£1.1
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.9	-£1.2	-£1.4	-£1.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-133	-164	-168	-136
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-191	-234	-240	-195

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 13: SANDWELL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£238.9	£258.1	£292.6	£337.2	£392.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m)⁽¹⁾:	£238.9	260.0	297.4	343.1	395.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£2.0	-£4.7	-£5.9	-£3.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.3	£1.5	£1.7	£2.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.3	-£6.2	-£7.6	-£5.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-49	-82	-979	-529
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-713	-1,189	-1,256	-756

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 18 (October 2020) and other research evidence.
 STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 14: SANDWELL MBC AREA: SUMMARY TABLE - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£9.3	-£17.4	-£21.1	-£15.0
Strategic Centre	West Bromwich	-393	-633	-667	-415
Town Centre	Blackheath	-32	-68	-73	-35
	Cradley Heath	-8	-17	-18	-9
	Great Bridge	-134	-169	-174	-137
	Oldbury	-141	-257	-274	-152
	Wednesbury	-38	-80	-86	-42
	Cape Hill	-20	-43	-46	-22
	Bearwood	-29	-61	-65	-32
District & Local Centres		-133	-164	-168	-136
Out-of-Centre		-499	-832	-879	-529
SANDWELL MBC AREA		-1,427	-2,323	-2,450	-1,509

**Appendix 9D: Comparison Goods Capacity:
Walsall Council**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2021	2024	2029	2034	2039
Walsall	Strategic Centre	5%	£265.0	£286.3	£324.6	£374.0	£435.4
	Town Centre	0%	£24.2	£26.2	£29.7	£34.2	£39.8
		0%	£16.3	£17.6	£19.9	£23.0	£26.7
		0%	£28.7	£31.0	£35.2	£40.5	£47.2
		0%	£22.6	£24.4	£27.7	£31.9	£37.2
		0%	£8.9	£9.6	£10.9	£12.5	£14.6
	District & Local Centres	0%	£9.9	£10.7	£12.1	£13.9	£16.2
Out-of-Centre	0%	£66.5	£71.8	£81.4	£93.8	£109.2	
Walsall MBC Area			£442.1	£477.5	£541.5	£623.9	£726.2

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2021 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2021	2024	2029	2034	2039
[1] Brownhills Town Centre	17/1629	Land Between 75-85 High Street, Brownhills. New 2.5 storey development of 3 commercial units and 3 x 1 bed flats	171	60	4,000	£0.2	£0.3	£0.3	£0.3	£0.4
TOTAL			171	60		£0.2	£0.3	£0.3	£0.3	£0.4

Notes:

- [1] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.

TABLE 3: WALSHALL MBC AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£442.1	£477.5	£541.5	£623.9	£726.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£442.1	481.2	550.3	634.8	732.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£3.6	-£8.8	-£10.9	-£6.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.3	£0.3	£0.3	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.9	-£9.1	-£11.2	-£6.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-598	-1,215	-1,302	-654
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-854	-1,735	-1,860	-934

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 4: WALSHALL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WALSHALL - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£265.0	£286.3	£324.6	£374.0	£435.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£265.0	288.4	329.9	380.6	439.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£2.2	-£5.3	-£6.5	-£3.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£2.2	-£5.3	-£6.5	-£3.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-334	-704	-757	-368
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-478	-1,006	-1,081	-526

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: WALSHALL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLOXWICH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£24.2	£26.2	£29.7	£34.2	£39.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£24.2	26.4	30.1	34.8	40.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.5	-£0.6	-£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-31	-64	-69	-34
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-44	-92	-99	-48

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: WALSHALL MBC AREA : TOWN CENTRE: BROWNHILLS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£16.3	£17.6	£19.9	£23.0	£26.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£16.3	17.7	20.3	23.4	27.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.3	-£0.4	-£0.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.3	£0.3	£0.3	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.4	-£0.6	-£0.7	-£0.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-60	-83	-86	-62
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-86	-119	-123	-89

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: ALDRIDGE - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£28.7	£31.0	£35.2	£40.5	£47.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£28.7	31.3	35.7	41.2	47.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.6	-£0.7	-£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.6	-£0.7	-£0.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-36	-76	-82	-40
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-52	-109	-117	-57

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: WILLENHALL - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£22.6	£24.4	£27.7	£31.9	£37.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£22.6	24.6	28.2	32.5	37.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.4	-£0.6	-£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.4	-£0.6	-£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-29	-60	-65	-31
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-41	-86	-92	-45

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: DARLSTON - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£8.9	£9.6	£10.9	£12.5	£14.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£8.9	9.7	11.1	12.8	14.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.2	-£0.2	-£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.2	-£0.2	-£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-11	-24	-25	-12
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-16	-34	-36	-18

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: WALSALL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£9.9	£10.7	£12.1	£13.9	£16.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£9.9	10.7	12.3	14.2	16.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.2	-£0.2	-£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.2	-£0.2	-£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-12	-26	-28	-14
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-18	-37	-40	-20

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 10: WALSALL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2021	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£66.5	£71.8	£81.4	£93.8	£109.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£66.5	72.3	82.7	95.4	110.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.5	-£1.3	-£1.6	-£0.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.5	-£1.3	-£1.6	-£0.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,531	£7,469	£8,616	£9,940
(ii)	-	-34	-177	-190	-82
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-120	-252	-271	-132

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 16 (December 2018) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: WALSALL MBC AREA: SUMMARY TABLE - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£3.9	-£9.1	-£11.2	-£6.5
Strategic Centre	Walsall	-334	-704	-757	-368
Town Centre	Bloxwich	-31	-64	-69	-34
	Brownhills	-60	-83	-86	-62
	Aldridge	-36	-76	-82	-40
	Willenhall	-29	-60	-65	-31
	Darlaston	-11	-24	-25	-12
District & Local Centres	-12	-26	-28	-14	
Out-of-Centre	-84	-177	-190	-92	
WALSALL MBC AREA		-598	-1,215	-1,302	-654

