



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

### HOTĂRÂRE

pentru modificarea H.C.L. nr. 368/2024 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr. 15, et. 3, ap. 7, către Leca Ion în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 2028/2018, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 30345/212/2016, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 238/12.02.2019 a Tribunalului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 31.03.2025;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 120 / 20.03.2025;
  - referatul de aprobare al domnului Primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 63820/20.03.2025, în calitate sa de inițiator;
  - raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L., înregistrat sub nr. 5153/20.03.2025;
  - avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
  - avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;
- În conformitate cu prevederile:
- Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;
  - Decretului-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
  - anexei nr. 1 la HCL nr. 401/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
  - Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 368/2024 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr. 15, et. 3, ap. 7, către Leca Ion în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 2028/2018, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 30345/212/2016, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 238/12.02.2019 a Tribunalului Constanța;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- raportul de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 414/22.04.2024, înregistrat la societatea Confort Urban SRL sub nr. 3001/29.04.2024, actualizat în data de 25.02.2025, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 205/25.02.2025;

trată la societatea Confort Urban

12.2025,

- art. 26 din Decizia nr. 352/06.03.2025 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

Art. I La articolul 2 alineatul (1) din H.C.L. nr. 368/2024 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 2 (1) Se aprobă prețul de vânzare în sumă de 62.217,39 lei, fără TVA, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 414/22.04.2024, înregistrat la societatea Confort Urban SRL sub nr. 3001/29.04.2024, actualizat în data de 25.02.2025, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 205/25.02.2025, înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 3330/26.02.2025, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. II Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 368/2024 rămân neschimbate.

Art. III Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre societății Confort Urban S.R.L., în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

27 pentru, — împotrivă, — abțineri  
La data adoptării sunt în funcție 27 de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
*Ionuț Pustu*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA  
NR. 89 / 13.03.20

**PRIMOVAL**

Servicii profesionale de evaluare

ANEXĂ LA

HCL NR. 89 / 2025

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Str. Dunării nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023; Fax: +40 372 258.318

E-mail: [primoval2007@yahoo.com](mailto:primoval2007@yahoo.com)

S.C. CONFORT URBAN S.R.L.  
CONSTANTA

INTRARE Nr. 3330  
SIESE 26 Luna 02 An 2025

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Constanta

INTRARE Nr. 205  
IESIRE 25 Luna 02 An 2025

**CATRE : S.C. CONFORT URBAN S.R.L. Constanta**

**In atn.: Director General – Dl. HIRA STERE**

**Cc : Sef Serviciu Administrare Imobile si Vanzari Locuinte - Dna Cristescu Liliana**

**REF: adresa nr 2684/13.02.2025- actualizare raport evaluare nr 414/22.04.2024 pentru imobilul din strada Arhiepiscopiei nr.15, etaj 3, apt 7, municipiul Constanta**

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra privind actualizarea raportului de evaluare intocmit de firma noastra pentru imobilul Constructie- Locuinta din strada Arhiepiscopiei nr 15, etaj 3, apt 7, municipiul Constanta, va comunic urmatoarele:

Imobilul Constructie -Locuinta , situata in strada strada Arhiepiscopiei nr 15, etaj 3, apt 7, municipiul Constanta, judetul Constanta, compus din 1 camera, bucatarie, baie si hol, in suprafata utila totala de 36,00 mp la care se adauga cota indiviza de 12,20 mp din spatii comune ( cota parte debara comuna de 0,20 mp, cota parte terasa circulabila comuna de 10,90 mp si cota parte spatiu tehnic comun de 1,10 mp ) din cadrul imobilului apartinator.

Imobilului ii revine o cota indiviza de teren intravilan, categoria curti constructii- terenul este detinut in folosinta si NU face obiectul evaluarii.

Scopul raportului constă în estimarea valorii de vanzare a proprietatii . Vanzarea proprietatii se va realiza pentru respectarea obligatiei de a face cuprinsa in Decizia civila nr. 238/12.02.2019 pronuntata de Tribunalul Constanta in Dosarul civil nr. 30345/212/2016.

Tip valoare estimat: valoare speciala : valoare de vanzare in conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995

Avand in vedere Comunicatul de presa din 25.02.2025 emis de Institutul National de Statistica privind coeficientul de crestere a castigurilor salariale medii nete pe economie in luna decembrie 2024 fata de luna ianuarie 1990 va informam ca fisa de calcul pentru valoarea de vanzare a bunului imobil , in conformitate cu prevederile Legii nr 112/1995 este :



**PRIMOVAL**

Serviciu profesional de evaluare

S.C. PRIMOVAIL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com

Fisa tehnica si de calcul pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea statului, altele decat cele din fondurile statului sau prin sprijinul statului

**Apt nr. 7 situat in strada Arhiepiscopiei nr. 15, municipiul Constanta**

**I. Caracteristicile locuintei**

**1. Structura de rezistenta a cladirii in care este situata locuinta si descrierea elementelor de constructii si instalatii**

|                             |                                        |        |                |
|-----------------------------|----------------------------------------|--------|----------------|
| - fundatie:                 | beton                                  | stare: | satisfacatoare |
| - zidarie :                 | caramida                               | stare: | satisfacatoare |
| - sarpanta:                 | beton                                  | stare: | satisfacatoare |
| - invelitoare:              | hidroizolatie                          | stare: | satisfacatoare |
| - plansee:                  | beton                                  | stare: | satisfacatoare |
| - tamplarie exterioara:     | lemn                                   | stare: | satisfacatoare |
| - tamplarie interioara:     | lemn                                   | stare: | satisfacatoare |
| - tencuieli exterioare:     | driscuite                              | stare: | satisfacatoare |
| - glet :                    | de ipsos                               | stare: | buna           |
| - stucaturi :               | nu                                     | stare: | ---            |
| - vopsitorii:               | da                                     | stare: | buna           |
| - calcio vecchio:           | nu                                     | stare: | ---            |
| - lambriuri:                | nu                                     | stare: | ---            |
| - ornamente si decoratiuni: | nu                                     | stare: | ---            |
| - pardoseli calde:          | parchet                                | stare: | buna           |
| - pardoseli reci:           | actual gresie/ initial ciment mozaicat | stare: | satisfacatoare |
| - instalatii sanitare:      | da                                     | stare: | satisfacatoare |
| - instalatii electrice:     | da                                     | stare: | satisfacatoare |
| - instalatii de incalzire   | da                                     | stare: | buna           |

Fata de elementele de mai sus starea actuala a locuintei este satisfacatoare cu un grad de finisaj inferior

*Nota: Avand in vedere scopul evaluarii si prevederile exprese ale Legii nr. 112/1995, Decretului nr. 93/1977, Decretului Lege nr. 61/1990, Legii nr. 85/1992 republicata precum si dispozitiile cuprinse in Decizia civila nr. 238/2019 emisa de Tribunalul Constanta- Sectia civila in Dosarul nr. 30345/212/2016, starea locuintei si gradul de finisaj ce se vor utiliza in continuare vor fi dintre cele mentionate in prevederile legale enumerate anterior.*

|                                                                                                                                                                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Incadrare stare locuinta: "Constructia necesita lucrari de intretinere, reparatii curente si reparatii capitale la elemente de constructii peste cele prevazute la starea buna" ( tabel 6 din Anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977 ) | satisfacatoare |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

|                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Incadrare grad de finisaj : ( tabel 5 din Anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977 ) | inferior |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                                                                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2. Numar niveluri ale cladirii                                                                                                                                                                                               | P+3E          |
| 3. Numarul de locuinte in cadrul cladirii                                                                                                                                                                                    | 7             |
| 4. Nivelul la care este situata locuinta care se vinde                                                                                                                                                                       | 3 ( ultimul ) |
| 5. Numarul de camere ale locuintei                                                                                                                                                                                           | 1             |
| 6. Sistemul de incalzire al locuintei                                                                                                                                                                                        | calorifere    |
| 7. Vechimea cladirii in ani: in conformitate cu mentiunile din fisa cladirii                                                                                                                                                 | 88            |
| 8. Tipul locuintei ( Decretul nr. 256/1984/anexa 4 tabelul 1 )                                                                                                                                                               | nr. crt. 1    |
| *cu pereti din zidarie de caramida piatra sau inlocuitori, plansee din lemn sau beton armat, sarpanta din lemn, avind instalatii sanitare, electrice si incalzire cu sobe cu combustibil solid; regimul de inaltime P+(1-4E) |               |
| 9. Relevae anexate                                                                                                                                                                                                           | Da            |

**PRIMOVAL**

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAl S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023; Fax: +40 372 258.318

E-mail: [primoval2007@yahoo.com](mailto:primoval2007@yahoo.com)

|                                                                                                                                                                                                            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>II. Suprafetelor locuintelor si anexelor</b>                                                                                                                                                            |               |
| 1. Suprafata utila a locuintei (mp )                                                                                                                                                                       | 37,30         |
| 2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda (mp )                                                                                                                     | 0,00          |
| 3. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol in folosinta exclusiva a locuintei (mp )                                                                                                           | 0,00          |
| 4. Suprafata utila a terasei, rezultata din retragerea din gabarit (mp )                                                                                                                                   | 0,00          |
| 5. Suprafata utila a garajului (mp )                                                                                                                                                                       | 0,00          |
| 6. Constructii-anexe (mp )                                                                                                                                                                                 | 0,00          |
| <b>III. Evaluarea locuintei</b>                                                                                                                                                                            |               |
| 1. Valoarea de inlocuire a locuintei ( cost/mp corespunzator tipului constructiei, regimului de inaltime si gradul de finisaj prevazut in tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei/mp | 0,1810        |
| <b>Valoarea de inlocuire a locuintei - lei</b>                                                                                                                                                             | <b>6,7513</b> |
| 2. Valoarea de inlocuire                                                                                                                                                                                   |               |
| - camera de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei/mp                                                                            | 0,0870        |
| - suprafata camera de serviciu (mp )                                                                                                                                                                       | 0,00          |
| - camera de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei                                                                               | 0,0000        |
| - pivnite, boxe in subsol, in folosinta exclusiva ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei/mp                                                                                       | 0,0625        |
| - suprafata pivnite, boxe (mp )                                                                                                                                                                            | 0,00          |
| - pivnite, boxe in subsol, in folosinta exclusiva ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei                                                                                          | 0,0000        |
| - terasa rezultata din retragere in gabarit ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei/mp                                                                                             | 0,0590        |
| - suprafata terasa (mp )                                                                                                                                                                                   | 10,90         |
| - terasa rezultata din retragere in gabarit ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 )- lei                                                                                                | 0,6431        |
| - garaj - lei/mp                                                                                                                                                                                           | 0,1300        |
| - suprafata garaj (mp )                                                                                                                                                                                    | 0,00          |
| - garaj ( evaluat conform art. 4 din Legea nr. 85/1992 )- lei                                                                                                                                              | 0,0000        |
| <b>Total CAP. I. - LOCUINTE SI DEPENDINTE ( lei )</b>                                                                                                                                                      | <b>7,3944</b> |
| <b>A) Se adauga:</b>                                                                                                                                                                                       |               |
| - incalzire centrala ( lei/mp )                                                                                                                                                                            | 0,0085        |
|                                                                                                                                                                                                            | NU            |
|                                                                                                                                                                                                            | 0             |
| - constructia si echipamentul centralei termice ( lei/mp )                                                                                                                                                 | 0,0058        |
|                                                                                                                                                                                                            | NU            |
|                                                                                                                                                                                                            | 0             |
| - obloane ( lei/mp )                                                                                                                                                                                       | 0,0058        |
|                                                                                                                                                                                                            | NU            |
|                                                                                                                                                                                                            | 0             |
| - incalzire cu gaze la sobe ( lei/mp )                                                                                                                                                                     | 0,0058        |
|                                                                                                                                                                                                            | NU            |
|                                                                                                                                                                                                            | 0             |
| - valoarea elementelor deosebite ce depasesc caracteristicile gradului de finisaj superior ( lei )                                                                                                         | 0             |

**PRIMOVAL**

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta  
 Jud. Constanta, 900118, Romania  
 CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004  
 Tel: +40 371 301.023; Fax: +40 372 258.318  
 E-mail: [primoval2007@yahoo.com](mailto:primoval2007@yahoo.com)

|                                                                                                                                           |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - invelitoare de carton bitumat, sita, sindrila, stuf sau paie ( lei/mp )                                                                 | 0,0035        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -lipsa cada de baie ( lei/buc )                                                                                                           | 0,3740        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -lipsa lavoar ( lei/buc )                                                                                                                 | 0,1445        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -lipsa wc ( lei/buc )                                                                                                                     | 0,1445        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -lipsa chiuveta bucatarie ( lei/buc )                                                                                                     | 0,1445        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -lipsa tencuielilor exterioare ( lei/mp )                                                                                                 | 0,0092        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -lipsa fundatiilor ( lei/mp )                                                                                                             | 0,0092        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| -pardoseli de pamant ( lei/mp )                                                                                                           | 0,0058        |
|                                                                                                                                           | NU            |
|                                                                                                                                           | 0             |
| <b>Total CAP. II. - LOCUINTE SI DEPENDINTE ( lei )</b>                                                                                    | <b>7,3944</b> |
| <b>3. Corectia de nivel ( tabelele nr. 2 si 3 din Anexa nr. 2 la Decret Lege nr. 61/1990 )</b>                                            |               |
| * amplasament la etaj 3 in cladire D+P+3E                                                                                                 |               |
| - corectie procentuala a pretului de vanzare                                                                                              | 0%            |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                              | <b>7,3944</b> |
| <b>4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp ( tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977 )</b>                             |               |
| - cladire incadrata in Grupa 1 ( planseu beton, zidarie caramida ), vechime intre 85 si 90 ani ( 88 ani ), starea cladirii satisfacatoare | 0,40          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                              | <b>2,9578</b> |
| <b>5. Cota parte lift</b>                                                                                                                 | <b>0</b>      |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                              | <b>2,9578</b> |
| <b>Total CAP. III. ( lei )</b>                                                                                                            | <b>2,9578</b> |
| <b>IV. Valoare lucrarilor de arta si a ornamentelor</b>                                                                                   |               |
| - evaluate de specialisti ( lei )                                                                                                         | 0             |
| <b>Total CAP. IV. ( lei )</b>                                                                                                             | <b>2,9578</b> |
| <b>V. Evaluarea anexelor locuintei</b>                                                                                                    |               |
| ( tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 si pentru uzura tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977 )          |               |
| ---                                                                                                                                       |               |
| <b>Valoare ( lei )</b>                                                                                                                    | <b>0,0000</b> |



## PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com

|                                                                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Total evaluare CAP. V. ( lei )                                                                                                                                                                                       | 0,0000    |
| VI. Total general locuinta si anexe ( lei )                                                                                                                                                                          | 2,9578    |
| Diferentierea pretului apartamentului si anexelor acestuia in functie de amplasarea cladirilor in cadrul localitatilor ( pct 13. din anexa 3 la Decretul Lege nr. 61/1990 ): amplasament in zona A                   | 10,00%    |
| VALOARE LOCUINTA SI ANEXE , la nivelul preturilor in vigoare la data de 01.01.1990 ( lei )                                                                                                                           | 3,2536    |
| Coeficient actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior cumpararii locuintei ( conform comunicare INSSE )- septembrie 2024/ianuarie 1990 | 19.122,63 |
| VALOARE LOCUINTA SI ANEXE ( lei )                                                                                                                                                                                    | 62.217,39 |

## Valoare estimata:

In urma aplicarii prevederilor Legii nr. 112/1995 privind stabilirea pretului de vanzare , opinia evaluatorului cu privire la valoarea speciala- valoarea de vanzare in conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 a activului Apartament 1 camera si dependinte amplasat in strada Arhiepiscopiei nr 15, etaj 3, apt 7, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 17.02.2025, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Valoare locuinta | 62.217,39 lei |
|------------------|---------------|

\*valoare exclusiv TVA; valoarea nu include terenul aferent proprietatii

Nota : Nu dispunem de informatii privind data urmatorului comunicat de presa ce va fi emis de Institutul National de Statistica privind coeficientul de crestere a castigurilor salariale medii nete pe economie in luna decembrie 2024 fata de luna ianuarie 1990; prezenta actualizare are la baza ultimul comunicat de presa disponibil public.

Prezenta adresa insoteste si este valabila numai impreuna cu Raportul de evaluare nr. 414/22.04.2024 inregistrat la Administratia Fondului Imobiliar SRL sub nr. 3001/29.04.2024, raport de evaluare referitor la imobilul situat in Constanta, strada Arhiepiscopiei nr 15, etaj 3, apt 7.

Constanta,

25.02.2025, ora 16.00

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

Cu deosebita consideratie,

Ing. Catalin Serban

Expert tehnic judiciar

PRESEDINTE SEDINTĂ

Ionuț Serban

Expert evaluator ANEVAR, specializarile  
E.I., E.P.I., E.B.M.