Verified RealEstate™

RE REGULATORY RECORD

RERA Document

The document as the regulator published it, reproduced in full behind this page.

Published for reference. The authority's own register is the operative record.

Verified RealEstate™
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India

hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996
verified.realestate

DIGITALLY VERIFIED RECORD

திருவத்திபுரம் நகராட்சிஆணையாளர்(கூ.பொ) அவர்களின் செயல்முறை ஆணை

முன்னிலை:-சோனியாபி,இ.,

நா.க.எண். 1587/2025/எப்1 நாள் 13.03.2026

பொருள் மனைப்பிரிவு அனுமதி - திருவத்திபுரம் நகராட்சி - கண்ணுகாபுரம் தெரு பகுதியில் திருவோத்துர் சர்வே வார்டுஎண் பி பிளாக் எண் 42 நகரளவுஎண் 25 ல் பழைய சர்வே எண் 261/5, 262/5 1.08 ஏக்கர் 4383 சதுரமீ . பரப்பு கொண்ட இடத்தில் 34 குடியிருப்பு மனைகளுக்கு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் இணையவழி முலம் மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது- இறுதி ஒப்புதல் வழங்குவது - தொடர்பாக

பார்வை

1. அரசாணைஎண் 18 நகராட்சி நிர்வாக மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019
2. அரசாணைஎண் 181 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறைநாள் 09.12.2020
3. அரசாணைஎண் 141 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை நாள் 16.07.2022
4. நகர்ஊரமைப்புதுறை சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை 320/2022/TCP3 நாள்: 07.01.2022
5. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண் 12843/2022/டிபி 2 நாள் 20.10.2022
6. உதவி இயக்குநர், நகர் ஊரமைப்பு துறை திருவண்ணாமலை அவர்களின் T12722CX /2025/-TVM/ TCP நாள் 18.12.2025 இணைய வழி மனைப்பிரிவு விண்ணப்பம்
7. நகர் ஊரமைப்பு துறை உதவி இயக்குநர் திருவண்ணாமலை அவர்களின் மனைப்பிரிவு அனுமதி எண் ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ திமலை எண் 441/2025 நாள் 18.12.2025
8. இவ்வலுவலக இதே எண்ணிட்ட அறிவிப்பு நாள் 31.12.2025
9. நகராட்சி பொறியாளர் குறிப்பு நாள் 05.03.2026
10. தந்தைபெரியார் அரசு பொறியியல் கல்லுரி முலம் ஆய்வு செய்யப்பட்ட அறிக்கை letter No PCE/ SML/2024 - 25 / 209 C நாள் 11.03.2026
11. நகரமன்றதீர்மானம்எண் 503 நாள் 20.02.2026
12. காலிமனைவரி கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட வரிவிதிப்பு எண்கள் 039/ 022/900313 முதல் 041/022/900346 நாள் 10.03.2026
13. மனைப்பிரிவு கட்டணம் செலுத்தப்பட்டரசீது 039/TV2/1/25-26/ 14233 முதல் 14267 நாள் 10.03.2026

Scanned with OKEN Scanner

திருவத்திபுரம் நகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கண்ணுகாபுரம் தெரு பகுதியில் திருவோத்துர் சர்வே வார்டுஎண் பி பிளாக் எண் 42 நகரளவுஎண் 25 ல் பழைய சர்வே என் 261/5, 262/5 1.08 ஏக்கர் 4383 சதுர.மீ பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் 34 குடியிருப்பு மனைகளுக்கு பார்வை 1 ல் கண்டுள்ள அரசாணைஎண் 18 நகராட்சி நிர்வாக மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019, பார்வை 2 ல் கண்டுள்ள அரசாணை என் 181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை நாள் 09.12.2020 பார்வை 3 ல் கண்டுள்ள அரசாணை என் 141 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சி துறை நாள் 16.07.2022 மற்றும் பார்வை 4 ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்புதுறை சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை 320/2022/TCP3 நாள்: 07.01.2022 படி ஒற்றைசாளரமுறையில் (SINGLE WINDOW SYSTEM) அடிப்படையில் இணையவழி மூலமாக பெறப்பட்ட இணையவழி மனைப்பிரிவு விண்ணப்பம் நகர்ஊரமைப்புதுறையால் பரீசீலிக்கப்பட்டு நகர்ஊரமைப்புதுறை உதவிஇயக்குநர் திருவண்ணாமலை அவர்களின் 18.12.2025 ம் தேதிய இணைய வழி மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ளது

மேற்படி மனைப்பிரிவிற்க்கு பார்வை 5 ல் கண்டுள்ள நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் 20.10.2022-ம் தேதிய சுற்றறிக்கையில் வழிகாட்டு நெறிமுறை2-ன் படி தான பத்திர ஆவண எண் 1477/2025 நாள் 28.11.2025 -ல் சாலை, பொது உபயோக இடம் மற்றும் மின்சாரவாரியத்திற்க்கு ஒதுக்கப்பட்ட இடம் இவை அனைத்தும் திருவத்திபுரம் நகராட்சிக்கு நகர் ஊரமைப்பு துறை முலம் பத்திரம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. பார்வை 6 ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்புதுறை உதவி இயக்குநர் திருவண்ணாமலை அவர்களின் ம.வ/ மா.ந.ஊ.உ.இ (திமலை) எண் 441/2025 இணையவழி எண் T12722CX /2025 /-TVM/ TCP நாள் 18.12.2025 -ன் படி நகர் ஊரமைப்புதுறை மூலமாக பத்திரபதிவு செய்து பத்திரம் நகல் நகராட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டு நகர்ஊரமைப்புதுறை உத்தரவுடன் இவ்வலுவலகத்திற்க்கு வரப்பெற்றுள்ளது.

மேலும் மேற்படி மனைப்பிரிவிற்க்கு நகர்ஊரமைப்புதுறை சுற்றறிக்கை ஒற்றை சாளர முறையில் (SINGLE WINDOW SYSTEM) அடிப்படையிலும் அரசாணைஎண் 18 நாள் 04.02.2019 விதிஎண் 41(a)-ன் படி 3000 ச.மீ க்கு மேல் உத்தேச மனைப்பிரிவு அமைந்துள்ளதால் நகர்ஊரமைப்புதுறையால் OSR கட்டணம் ரூ 43,70,477/ நாள் 16.12.2025 அபிவிருத்தி கட்டணம் ரூ21915. /- கூராய்வு கட்டணம் ரூ 6575/- நன்னிலை வரி கட்டணம் ரூ 10800/- விளம்பரபலகை கட்டணம் ரூ10000/- மனை உட்பிரிவு கட்டணம் ரு 18000 ஆகிய கட்டணங்கள் நகர் ஊரமைப்பு துறையால் இணைய வழியில் நாள் 17.12.2025 ல் வசூலிக்கப்பட்டு அதன் ரசீது நகல் வரப்பெற்றுள்ளது.

நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் சுற்றறிக்கை நாள் 20.10.2022 வழிகாட்டு நடைமுறை எண் 5, 6, 7-ன் படி மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ள வரைப்படத்தில் உள்ள சாலையினை நகராட்சி பொறியாளர் மேற்பார்வையில்

Scanned with OKEN Scanner

தார்சாலை அமைக்கப்படவேண்டும், சாலையில் தெருவிளக்கு, வடிகால்வசதி, குடிநீர்குழாய் ஏற்படுத்தப்படவேண்டும் என்ற அடிப்படையில் பார்வை 8 ல் இவ்வலுவலக அறிவிப்பின் முலம் மேற்படி மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலையில் அபிவிருத்தி பணிகளான தார்சாலை , சாலையில் தெருவிளக்கு, வடிகால்வசதி, குடிநீர்குழாய் ஏற்படுத்தப்பட வேண்டும் என அறிவிக்கப்பட்டது.

மேற்படி அபிவிருத்தி பணிகளை நகராட்சிபொறியாளர் மேற்பார்வையில் செய்து முடிக்கப்பட்டுள்ளதாக பார்வை 9 ல் கண்டுள்ள நகராட்சி பொறியாளர் அவர்கள் புகைப்படம் மற்றும் சான்றுடன் 05.03.2026 ம்தேதிய குறிப்பில் மனைபிரிவில் அமைக்க வேண்டிய அபிவிருத்தி பணிகளில் தார்சாலை, குடிநீர்வசதி, தெருவிளக்கு மற்றும் வடிகால்வசதி மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்டுள்ளது என தெரிவித்துள்ளார்.

மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் செய்யப்பட்டுள்ள அனைத்து அபிவிருத்தி பணிகளும் முடிவு பெற்றதால் மூன்றாம்நபர் வாயிலாக தகுதியான தொழில்நுட்ப கல்லூரியில் ஆய்வு செய்து அறிக்கை பெறப்படவேண்டும் என்ற நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் சுற்றறிக்கையின் படி பார்வை 10 ல் தந்தைபெரியார் அரசு பொறியியல் கல்லூரி முலம் ஆய்வு செய்யப்பட்ட அறிக்கை letter No PCE/SML/2024 - 25 / 209 C நாள் 11.03.2026ல்பெறப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 11 ல் கண்டுள்ள நகரமன்ற தீர்மானம் எண் 503 நாள் 20.02.2026 ல் மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் சாலை மற்றும் பொதுதிறவிடம் பராமரிக்க மன்றம் ஏற்றுக்கொண்டு மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்க நகரமன்றம் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது எனவே இறுதி மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்க நகராட்சிக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய காலிமனைவரி கட்டணம் வரிவிதிப்புஎண்கள் 039/ 022/900313 முதல் 041/022 /900346 வரை 34 மனைகளுக்கு காலிமனை வரிகட்டணம் நாள் 10.03.2026ல் செலுத்தப்பட்டு பார்வை 12 ல் கண்டுள்ள வரி ரசீது 039/TV2/1/25-26/ 14233 முதல் 14267 நாள் 13.01.2025 ன் நகல் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் மனைப்பிரிவு அனுமதி கட்டணமாக மேற்பார்வைகட்டணம் 1 ஏக்கருக்கு ரு 25000 வீதம் 1.08 ஏக்கர் சென்ட் மனைக்கு ரு 37500, மனை உட்பிரிவு கட்டணம் மனை ஒன்றிற்கு ரு 1000 வீதம் 34 மனைகளுக்கு ரு 34000, மனைப்பிரிவு அனுமதி அபிவிருத்திகட்டணம் 1 சதுரமீட்டருக்கு ரு 20 வீதம் 4383 சதுரமீட்டருக்கு ரு 87660, சாலை மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்படும் பட்சத்தில் 5 வருட பராமரிப்பு செலவு தொகை ரு 100000/ வைப்பு தொகை ஆக மொத்தம் ரு 2,59,160 இணைய வழி சலான் எண் 039/25/26/0001363 நாள் 24.02.2026ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே நகர் ஊரமைப்புதுறை உதவிஇயக்குநர் திருவண்ணாமலை அவர்களின் மனைப்பிரிவு அனுமதி எண் ம.வ/ மா.ந.ஊ.உ.இ (திமலை) எண் 441/2025ல் வழங்கப்பட்டுள்ள சிறப்புநிபந்தனைகளின் படி மற்றும் மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின் படி திருவோத்துர் சர்வே

Scanned with OKEN Scanner

வார்டுஎண் பி பிளாக் எண் 42 நகரளவுஎண் 25 ல் பழைய சர்வே எண் 261/5, 262/5 1.08 ஏக்கர் 4383 சதுர.மீ பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் 34 குடியிருப்பு மனைகள் அடங்கிய மனைப்பிரிவிற்கு இணைய வழி முலம் மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

ஆணையாளர்

திருவத்திபுரம் நகராட்சி

பெறுநர்

திரு என் பாலாஜி

நெ 101. கண்ணுகாபுரம் தெரு

திருவத்திபுரம், செய்யாறு

நகல்

1. சார்பதிவாளர் செய்யாறு (மனைப்பிரிவுவரைப்படத்துடன்)
2. நகர்ஊரமைப்புதுறைஉதவிஇயக்குநர்திருவண்ணாமலை
3. Tamil nadu Real Estate Regularity Authority CMDA Tower Chennai
4. நகரசார்ஆய்வாளர் (தானப்பத்திரம் படி சாலை பூங்கா சர்வே உட்பிரிவு செய்ய)
5. வட்டாட்சியர் வந்தவாசி

Scanned with OKEN Scanner

திருவண்ணமலை மாவட்டம்

திருவண்ணாமலை மாவட்டம், செய்யார் வட்டம், திருவத்திபுரம் நகராட்சி, வார்டு – பி, பிளாக் – 42, நகர அளவு எண் . 25 (பழைய சர்வே எண்கள். 261/5, 262/2) – ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரைபடம்.

அளவு : 1:400

இணையதள விண்ணப்ப எண் : TI2722CX / 2025

குறிப்புகள்:

மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பு	:	0.43.83 ஹெக்டேர் (1.08 ஏக்கர்) 4383 ச.மீ
மனைப்பிரிவின் எல்லை		-
நிலையில் உள்ள சாலை		-
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை		-
கோரிய மனைகள்	:	34
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	34
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு		: 1224.04 ச.மீ
உத்தேச மனைப்பிரிவு பரப்பு (சாலை நீங்கலாக)		: 3158.96 ச.மீ

உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை (ஆணை எண். 1477/2025, நாள். 27.11.2025)

1)உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பு (சூழ்முடக்குடன்): 1224.04 ச.மீ

2)பொது உபயோகம் (PUBLIC PURPOSE) ஒதுக்கிய பரப்பு : 20.13 ச.மீ - (0.63%) -

3)தமிழ்நாடு மின்சாரவாரியத்திற்கு (TANGEDCO) ஒதுக்கிய பரப்பு : 20.13 ச.மீ -(0.63%)-

சூழ்முடக்கு:

12.0மீ அகல சாலைகளுக்கு 1.50மீ x 1.50மீ விட்டம் வேண்டும்.
12.0மீ முதல் 30.5மீ வரை உள்ள அகல சாலைகளுக்கு 4.5மீ x 4.5மீ விட்டம் வேண்டும்.

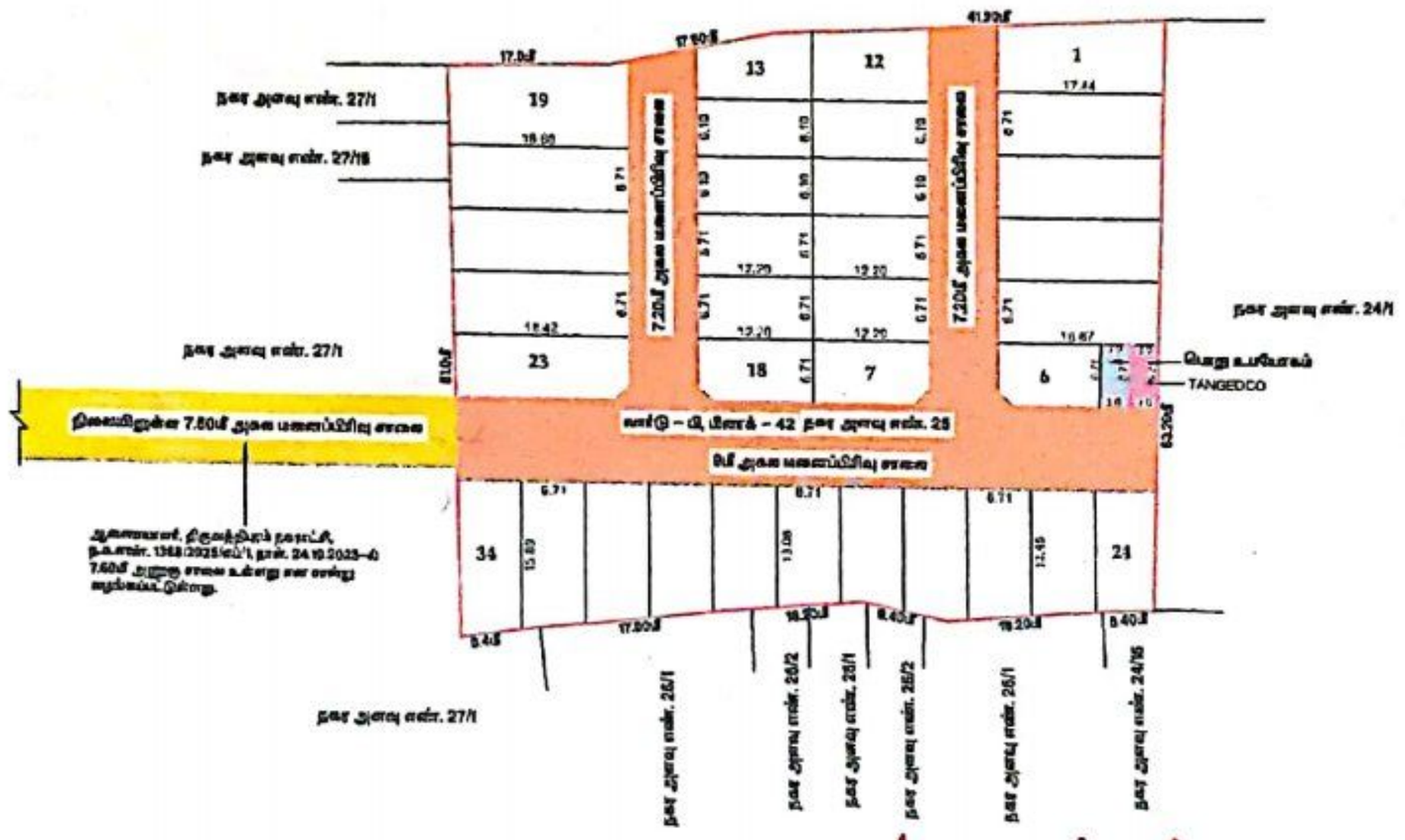
நிபந்தனைகள்

1) அரசாணை எண்: 18, நகநீ.(மஇ)துவ(நபய.1) நாள் நாள்: 04.02.2019-ன் படியும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களது கற்றறிக்கை நக.எண.4367/2019 மீஅ2, நாள் 05.02.2020-ன் படி உத்தேச மனைப்பிரிவில் அமையும் மனைப்பிரிவு சாலை, பூங்கா, திறவிடம், உள்ளாட்சி பொது உபயோகம் மற்றும் TANGEDCO பொது உபயோகம் - ஒதுக்கியுள்ளை சமந்தப்பட்ட நுரையினரால் நாமதமாக பெற நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
2) இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன் இடத்தினை எந்த துரையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை எனும், வாரட்சி தலைவர் உறுதி செய்துக்கொள்ள வேண்டும்.
3) நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படுத்தக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன் அறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு அலுவர் அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.
4) விற்பனைக்குடனான மனைகள் விற்பனை செய்யும் போது இவ்வனையின் நகலோடு, நகர் ஊரமைப்பு துரையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைட நகல் மனை வாங்குபவருக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
5) ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்தவித மாற்றமும் விதிலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவு வாயிலில் 6' x 4' அளவிளான நிரந்தர நகவல் பலகை முலம் பொதுமகள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகரிக்கப்பட வேண்டும்.
6) உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலைகள் நர சாலையாக அமைக்கப்பட்ட பின்னர் உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலையின் நரம் தரிந்து (BDO/UE) வட்ட வளர்ச்சி அலுவர் / பூனியர் பொறியாளர் அவர்களிடம் ததநிச்சான்று பெற்று உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
7) The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No: 112, housing and Urban Development Department dated: 22.6.2017 have approved the Tamil Nadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016. The promoter has to advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any Real Estate Project or part of it only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority.
8) அரசாணை எண்: 181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகபுற வளர்ச்சி(பஆ4(1)) துறை, நாள்: 09.12.2020-ன் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் கற்றறிக்கை நக.எண.19799/2020/மே/நாள்.24.12.2020 படி - சாலைகள், பொது ஒதுக்கீடு, TANGEDCO/பூங்கா பரப்பு ஆகியவை வரைடத்தில்படி அமைக்கப்பட்டுள்ளதை உள்ளாட்சி அமைப்பு உறுதி செய்துக்கொள்ள வேண்டும்.

ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ (தி.மலை) எண்:- 441/ 2025

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருவண்ணாமலை மாவட்டம்

நகர அளவு எண். 20



ஆணையர், திருவத்திபுரம் நகராட்சி,
ந.க.எண். 1368/2025/வப1, நாள். 24.10.2025–ன் 7.50மீ அகல சாலை உள்ளது என மாற்றம் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

ந.க. எண் : 1587/2024/எப்1

நகர் ஊரமைப்பு நகர கிணைய அறி வரைப்பது என் ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ.(தி.மலை) என் 441/2025 தின்படி மனை என் (ஆல்) 34 உரையாளான மனைகளுக்கு மட்டும் இறுதி வரைப்பது ஒப்புகல் வழங்கப்படுகிறது.

Signature Not Verified
Signed by Assistant Director Location: Tiruvannamalai Date: 13.03.2026 12:16:17

Commissioner,
Thiruvathipuram Municipality

அளவர்/உதவிவரைவாளர் வரைவாளர் நிலை-II

13/3/2026

13/3/26

THE LANDLENS SUITE

Eight ways to know a piece of land before you pay for it.

This report covers one part of the picture. These cover the rest, drawn from the same government records, for any property in Tamil Nadu.

LandLens One
Ask anything about a property and get an answer grounded in live government records, with the sources shown.
/landlens/one

Verify My Land
Every record check run on one property and returned as a single report.
/landlens/verify-my-land

Legal Opinion
An advocate's written opinion on the title, built on the records we pull for it.
/landlens

One Map
Every layer on one map: the parcel, its boundary, zoning, water bodies and what sits around it.
/landlens/one/map

PriceMap
What land actually changed hands for around this plot, taken from the registered deeds.
/landlens/pricemap

Build Scope
What you are allowed to build here: floor space, height, coverage and setbacks.
/landlens/build-scope

Property Tracker
Watch a property and hear about it when something new is registered against it.
/landlens/property-tracker

Deal Room
Run the transaction in one place: documents, stamping, signatures and the parties.
/landlens/deal-room

FREE TOOLS · NO ACCOUNT NEEDED

Twenty-four checks you can run yourself, at no cost.

Records and verification

The registers themselves, read for you.

- Encumbrance Certificate
- Patta and Chitta
- Field Measurement Sketch
- EC Analyzer
- Bank charge check
- Court case search
- Seller background check
- Approval check by survey

Value and duty

What it is worth and what it costs to register.

- Guideline value by street
- Guideline value by survey
- Stamp duty and registration fees
- Capital gains
- Floor space index
- Area unit converter

Zoning and land use

What the plan says can happen on this land.

- Land use zone finder
- CMDA land use check
- Coastal regulation zone
- Master plan check
- Water bodies finder
- Airport height clearance

Registers and directories

Who holds it, and which office keeps the record.

- Find your registering office
- Temple property check
- Waqf property check
- RERA register

Every free tool
/tools

Services we run for you
/services

The LandLens suite
/landlens/one

Verified RealEstate™

Every claim in this document traces back to a government record.

- Legal opinions, due diligence and title verification
- Building plan, layout and sub-division approvals
- Completion and occupancy certificates, regularisation
- Escrow, negotiation and NRI property management
- Land survey, soil testing, architecture and construction

Verified RealEstate
3/350/2 Mettukuppam,
OMR Thoraipakkam,
Chennai 600 097, India
hello@verified.realestate
+91 9996 12 9996

Prepared from the registers named on the page each finding sits on. Where a register could not be read, this document says so in its place rather than leaving the gap to be read as a clean result.