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

நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்/ திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்
அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திரு.ப.ரங்கநாதன் B.E, M.Tech (IITD) AITP.,

ந.க.எண் :733 /2021 திலிமா3. நாள்:12.10.2022

பொருள்:- மனைப்பிரிவு - திருநெல்வேலி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் - திருநெல்வேலி மாவட்டம் - திருநெல்வேலி மாநகராட்சி – மேலப்பாளையம் வார்டு - சர்வே எண் 555/4A, 557/1 – குலவணிகர்புரம் கிராமம் - வார்டு எண்.BP, பிளாக் எண்.10, நகரளவை எண்.12/3 மற்றும் 13/2-ல் 17750ச.மீ (4.39 ஏக்கர்) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு திட்ட அனுமதி வழங்கல் - குறித்து.

பார்வை :

1. செயற்பொறியாளர் திட்டம் திருநெல்வேலி மாநகராட்சி கடிதம் ந.க.எண்.5452/2021/ஜிபி1, நாள்.28.02.2022
2. மனுதாரர் திரு. A.மகேந்திரன் மற்றும் M.சத்தியா, அவர்கள் விண்ணப்பம் நாள்.07.03.2022.
3. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் திருநெல்வேலி கடிதம், ந.க.எண்: 733/2022, திலிமா3, நாள்:06.07.2022.
4. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம், ந.க.எண்.19799/2020/போ, நாள்.24.12.2020
5. மனுதாரர் திரு.A.மகேந்திரன் மற்றும் M.சத்தியா என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்:19.09.2022.
6. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள் 04.06.2004.
7. அரசாணை எண்.79, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள் 04.05.2017
8. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள். 31.01.2020.
9. அரசாணை எண்.141, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை UD4(3), நாள்.23.09.2020
10. அரசாணை எண்.181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை UD4(1), நாள்.09.12.2020
11. அரசு கடிதம் எண்.19113/நவ4(3)2017-1, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை, நாள்.30.08.2017.
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையாளர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.13686/2017/LA1 நாள்.08.09.2017.
13. திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்ட குழும தீர்மானம் எண்.1, நாள்:17.06.2022.

திருநெல்வேலி மாவட்டம், திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், திருநெல்வேலி வட்டம், திருநெல்வேலி மாநகராட்சி, மேலப்பாளையம் வார்டு, சர்வே எண் 555/4A, 557/1, குலவணிகர்புரம் கிராமம், வார்டு எண்.BP, பிளாக் எண்.10, நகரளவை எண்.12/3 மற்றும் 13/2-ல் 17750ச.மீ (4.39 ஏக்கர்) பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு திட்ட அனுமதி கோரி பார்வை-1-ல் சுட்டிய விண்ணப்பத்துடன் பெறப்பட்ட இணைப்புகள் பரிசீலிக்கப்பட்டு பார்வை 3-ல் சுட்டிய இவ்வலுலக கடிதம் நாள்: 08.03.2022.மூலம் மனைப்பிரிவு சாலை அமைப்பு வரைபடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்பு சட்டத்தின் படி இசைவு வழங்கப்பட்டது. பார்வை 5-ல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் சாலை மற்றும் பொது ஒதுக்கீடுகளை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக, தானப்பத்திர எண்:7955/2022, நாள்:15-09-2022

மூலம் ஒப்படைக்கப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளது. அதனைத் தொடர்ந்து உத்தேச மனைப்பிரிவுக்கு கீழ்கண்ட ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவிற்கு **ம.வ/தி.உ.தி.கு. எண்.27/2022** என எண்ணிடப்பட்டு இணைப்பில் உள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளின்படி தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது. தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971 பிரிவு 49-ன் கீழ் கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு வரைபடங்களுக்கு தி.அ/ம.வ/திஉதிகு.எண்: 37/2022 என எண்ணிடப்பட்டு திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்ட 2- அசல் வரைபடங்கள் மற்றும் அசல் தானபத்திரம் மேல்நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது.

மேலும் உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படும்போது மனைப்பிரிவு நிபந்தனை எண்.9(ஆ)-ன் படி அவ்வாணையின் நகலினை உடனடியாக இவ்வலுலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

செயலாணைக் கடிதம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகை சான்றினை உடன் அனுப்பி வைக்குமாறும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனை</u>

(a) பார்வை : 9- ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 7ல் கண்ட TNCDBR–2019 விதி எண்.47 (11)-ன் படியும் மாநகராட்சி/நகராட்சி பகுதி எனில் " Collecting the necessary fees including the charges for providing amenities like roads, storm water drains and street lights from the applicants" After collecting the necessary fees the final layout sketch, permit of planning authority along with approval of local body shall be issued to the applicant(s) directly.

(b) மாநகராட்சி / நகராட்சி அல்லாத பகுதிகளில் "Shall collect the necessary fees and issue the final layout sketch, permit of planning authority along with the permit of local body to the applicant(s) directly, only after ensuring that the applicant lays tar roads, provide other amenities like storm water drains, water supply facilities by constructing required OHT provide necessary street light etc,as per the standards specified by the local body"

1. பார்வை 10 கண்ட அரசு கடிதம் மற்றும் மற்றும் பார்வை 11-ல் கண்ட நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையின் படி உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் ஆவணங்களில் உள்ளாட்சியின் பெயரில் உரிமை மாற்றம் செய்து வருவாய் ஆவணங்களில் சர்வே எண், உட்பிரிவு செய்யப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படவேண்டும்.
2. "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development Department dated:2206.2017 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 -ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.
3. பார்வை 5-ல் கண்டுள்ள அரசாணையின் படி நன்னிலை வரி ரூ.26,100/- (ரூபாய் இருபத்தி ஆறாயிரத்து நூறு மட்டும்) நாள்:06.10.2022-ல் அரசு கணக்கில் செலுத்திய செலான் இவ்வலுவலகத்தில் சமர்ப்பித்துள்ளார்.
4. கொடிநாள் நிதியாக நன்னிலை வரி கட்டணத்தில் 20% தொகை ரூ.5,220/-(ரூபாய் ஐந்தாயிரத்து இருநூற்று இருபது மட்டும்) 'Armed Force Flag Day Fund" என்ற

பெயரில் தேசிய மயமாக்கப்பட்ட வங்கியின் 06.10.2022 நாளிட்ட வரைவோலை இவ்வலுவலகத்தில் சமர்ப்பித்துள்ளார்.

5. கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.27000/- (ரூபாய் இருபத்தேழாயிரம் மட்டும்) இந்தியன் வங்கியில் 13.10.2022-ல் செலுத்தியுள்ளார்.
6. மனையிடத்திற்கான அபிவிருத்தி கட்டணமாக ரூ.35,500/- (ரூபாய் முப்பத்தி ஐந்தாயிரத்து ஐநூறு மட்டும்) உரிய கணக்கில் 06.10.2022-ல் செலுத்தியுள்ளார்.

14/10/2022

இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்/
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்,
திருநெல்வேலி.

14-10-22 29/11/22

இணைப்பு:
2 தொகுப்பு வரைபடம், மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் மற்றும்
அசல் தானஆவணம் எண்: 7955/2022

பெறுநர்:

ஆணையாளர்,
திருநெல்வேலி மாநகராட்சி,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

நகல்: (இணைப்புடன்)

1. திரு.A.மகேந்திரன் மற்றும்
M.சத்தியா,
15/1,டேனியல் தாமஸ் தெரு,
பாளையங்கோட்டை,
திருநெல்வேலி -2.
} உத்தரவு கடிதம் மட்டும்

2. தொழில்நுட்ப வைப்பறை

3. செயலாளர் (திட்டம்),
தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையம் (TNRERA),
1ஏ,-காந்தி இர்வின் பாலம் ரோடு,
எழும்பூர், சென்னை.

4. வட்டாட்சியர்,
பாளையங்கோட்டை வட்டம்,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.
5. உதவி இயக்குநர்,
நில அளவைத் துறை,
மாவட்ட ஆட்சியர் அலுவலக வளாகம்,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

6. சார்பதிவாளர்,
மேலப்பாளையம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,
திருநெல்வேலி மாவட்டம்.

7. மேற்பார்வை பொறியாளர்,
தமிழ்நாடு மின்சார வாரியம்,
மகாராஜநகர்,
திருநெல்வேலி.

தமிழ்நாடு அரசு
நகர் ஊரமைப்புத் துறை
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
திருநெல்வேலி - 5

மனைப்பிரிவு ம.வ./திஉ_திகு.எண்.27 /2022 கோப்பு எண்:733/2022 திலிமா-3

நாள்:12.10.2022

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1.நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் , சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள் , பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

2.இருசாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கும் முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ ,குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.

4.அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்படடுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR-2019-ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

5.மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால், கம்பிப்பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளசாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

7. 7.2மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்

8. மனுதாரர் மனைப்பிரிவு தொடர்புடைய நிலஉரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் உள்ளாட்சிக்கு சமர்ப்பித்து ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ளவேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

9. (அ). மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி/இசைவு (Planning Permission / concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இடஉரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்படவேண்டும்.

(ஆ)மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கும் உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்படவேண்டும்.

10. மனுதாரர். நகர் ஊரமைப்புத் துறையிடமிருந்து மனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு

வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலின் 6X4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மற்ற தீர்மான எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நிலஉரிமை ஆவணங்களின்படி நிலஉரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நிலஉரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நிலஉரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு (Planning Permission / concurrence) ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட (Planning Permission / concurrence) ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பு இன்றி நகர ஊரமைப்பு துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.

13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்படவேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப் பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

மனைப்பிரிவு விவரம்	-	பரப்பளவு /விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	-	17750.00சமீ (4.39 ஏக்கர்)
ஒதுக்கிய மனைகள்	-	87
குறைந்த வருவாய் மனைப்பிரிவிற்கான மனைகளின் பரப்பு	-	1326.91சமீ (10.79%) (மனைஎண்கள்: 8-11,14-22,25-34)
பொது ஒதுக்கீடு	-	மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது.
1. உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள்	-	5452.53 சமீ
2.தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது	-	A – 64.00சமீ (0.52%)
3. உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு	-	B – 64.00 (0.52%)
4.OSR-கான ஒதுக்கீடு		1248.96சமீ (10.16%)

14/10/2022

இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்/
திருநெல்வேலி உள்ளூர் திட்டக் குழுமம்,
திருநெல்வேலி.

14-10-22

20
14/10/22

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.