
Due Diligence Report

Properties:

1. Land Title Deed No. 69921
2. Land Title Deed No. 47744
3. Land Title Deed No. 69922
4. Land Title Deed No. 40272
5. Land Title Deed No. 45122
6. Land Title Deed No. 45123
7. Land Title Deed No. 45125
8. Land Title Deed No. 45126

Cherngtalay Sub-District, Thalang District, Phuket Province, Thailand

Due Diligence Report

Date 24th February 2023

Subject:

The due diligence is made on the 24th February 2023 and the Properties retained in the Thalang Land Office in Phuket, please see this following information below:

1. Land Title Deed no. 69921 (Plot 1) :

Land details: Title Deed number 69921, land position number 4625112486-14, land number 242, book number 700, page number 21, survey page number 8912, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.

Land size: 28.6 square wah (approximately 114.4 square meter).

Owner: Mrs. Nipawan Paekeree (Administrator of estate of Mrs. Ladda Panyarue)

Road Access: The Land next to a public road

Encumbrances: None

2. Land Title Deed no. 47744 (Plot 2) :

Land details: Title Deed number 47744, land position number 4625112486-14, land number 183, book number 478, page number 44, survey page number 6574, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.

Land size: 3 Ngan 97.8 square wah (approximately 1,591.2 square meter).
Owner: Mr. Chainipon Wanwanich

Road Access: The Land NOT next to public road
Encumbrances: None

3. Land Title Deed no. 69922 (Plot 3) :

Land details: Title Deed number 69922, land position number 4625112486-14, land number 243, book number 700, page number 22, survey page number 22, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.

Land size: 53 squares wah (approximately 212 square meter).
Owner: Mr. Chainipon Wanwanich

Road Access: The Land next to a public road
Encumbrances: None

4. Land Title Deed no. 40272 (Plot 4) :

Land details: Title Deed number 40272, land position number 4625112486-14, land number 160, book number 403, page number 72, survey page number 5563, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.

Land size: 1 Ngan 77.8 squares wah (approximately 711.2 square meter).

Owners: 1. Mrs. Nipawan Paekeree (Administrator of estate of Mrs. Ladda Panyarue)
2. Mrs. Metta Poonpipat
3. Mrs. Kwaun Paetkim
4. Mrs. Dang Seajew
5. Miss Rachanoo Paetkim
6. Miss Maew Paetkim
7. Mr. Chaithanaboon Paetkim
8. Mr. Samret Paekim

Road Access: The Land next to a public road

Encumbrances: None

Encumbrances: None

5. Land Title Deed no. 45126 (Plot 5):

Land details: Title Deed number 45126, land position number 4625112486-14, land number 174, book number 452, page number 26, survey page number 6345, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.

Land size: 1 Rai 3 Ngan 11.8 squares wah (approximately 2,847.2 square meter).

Owners: 1. Mrs. Nipawan Paekeree (Administrator of estate of Mrs. Ladda Panyarue)
2. Mrs. Metta Poonpipat
3. Mrs. Kwaun Paetkim

4. Mrs. Dang Seajew
5. Miss Rachanoo Paetkim
6. Miss Maew Paetkim
7. Mr. Chaithanaboon Paetkim

Road Access: The Land NOT next to a public road

Encumbrances: None

6. Land Title Deed no. 45123 (Plot 6) :

Land details: Title Deed number 45123, land position number 4625112486-14, land number 171, book number 452, page number 23, survey page number 23, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.

Land size: 7.6 squares wah (approximately 30.4 square meter).

Owners:

1. Mrs. Nipawan Paekeree (Administrator of estate of Mrs. Ladda Panyarue)
2. Mrs. Metta Poonpipat
3. Mrs. Kwaun Paetkim
4. Mrs. Dang Seajew
5. Miss Rachanoo Paetkim
6. Miss Maew Paetkim
7. Mr. Chaithanaboon Paetkim

Road Access: The Land NOT next to a public road

Encumbrances: None

7. Land Title Deed no. 45125 (Plot 7) :

Land details:	Title Deed number 45125, land position number 4625112486-14, land number 173, book number 452, page number 25, survey page number 6344, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.
Land size:	3 Ngan 23.9 squares wah (approximately 1,295.6 square meter).
Owners:	Miss Siwaporn Paetkim
Road Access:	The Land NOT next to a public road
Encumbrances:	None

8. Land Title Deed no. 45122 (Plot 8) :

Land details:	Title Deed number 45122, land position number 4625112486-14, land number 170, book number 452, page number 22, survey page number 6341, located at Cherngtalaly Sub-District, Thalang District, Phuket Province.
Land size:	11.1 squares wah (approximately 44.4 square meter).
Owners:	Mr. Chainipo Wanwanich
Road Access:	The Land NOT next to a public road
Encumbrances:	None

Please See a copy of the Land Title Deed as Annex A.

General information of the measurement in Thailand

1 rai = 4 ngan = 400 squares wah

1 rai = 1,600 square meter

1 ngan = 100 square wah (400 square meter)

1 square wah = 4 square meter

Type of Property:

Land Title Deed - Chanote (*Chanote is a certification for right of ownership on the land. Any persons having their name displayed on the deed as landowner has a legal right on the land and can use it as evidence to confirm the right to government authorities and/or other third party. The title deed has been issued by using GPS for indicated actual area and boundaries of the land, which is very accurate method. Any legal act may be done immediately, as per the right of ownership.





Copy of Land Title Deed (Plot 1)

10

69922-2/2

สารบัญจุดทะเบียน

पुस्तकालय

5851010

...ចាំរោច

0874

จังหวัด ใน เดือน ปี	อำเภอ ตำบล เขตชุมชน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อต้น สามสัญญา			เมื่อต้น สามสิบ			รวม ยอด เงิน บาท	รวม เงิน บาท รวม เงิน บาท
				ไร่	นา	ไร่	นา	ไร่			
วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2565	รพ	1.นางสาวสมพร เกษ ผู้เกษียณ นางสาว มีบุญ 2.นางสมภา ผู้เกษียณ 3.นางสาว สมพร 4.นางสาว สมพร 5.นางสาว สมพร 6.นางสาว สมพร 7.นางสาว สมพร 8.นางสาว สมพร	นางสาว สมพร	-	-	55	-	-	-		

40292-2/2

สารบัญจุดทะเบียน

โครงการพัฒนาระบบ

കോളാലി

—ចាំរោច.

0874

จัดระเบียบ วัน-เดือน ปี	ประเภท การบัญชี	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อขึ้น ตามสัญญา			เมื่อขึ้น คงเหลือ			รวม เลขที่ โฉนดที่ดิน	เจ้าพนักงาน ที่ดิน อำเภอ
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 26 เดือน พ.ค. 2565	เกษตร ประมง	นางนิภาวรรณ ธรรม ผู้ใจถาวรภาค นางนิภา ธรรม 2. นางเนตร ธรรม 3. นางนง ธรรม 4. นางนง ธรรม 5. นางสาววิ 6. นางสาว 7. นางสาว 8. นางสาว	นางสาวประไพ	-	-	00 ⁶ / ₁₀	-	2	30 ⁸ / ₁₀	46211 242	(นางสาววิภา ธรรม)
วันที่ 26 เดือน พ.ค. 2565	เกษตร ประมง	1. นางนิภาวรรณ ธรรม ผู้ใจถาวรภาค นางนิภา ธรรม 2. นางเนตร ธรรม 3. นางนง ธรรม 4. นางนง ธรรม 5. นางสาววิ 6. นางสาว 7. นางสาว 8. นางสาว	1. นางนิภาวรรณ ธรรม ผู้ใจถาวรภาค นางนิภา ธรรม 2. นางเนตร ธรรม 3. นางนง ธรรม 4. นางนง ธรรม 5. นางสาววิ 6. นางสาว 7. นางสาว 8. นางสาว	-	-	20 ⁶ / ₁₀	-	2	30 ⁸ / ₁₀	46211 242	(นางสาววิภา ธรรม)
				-	-	53	-	1	77 ⁸ / ₁₀	46211 243	(นางสาววิภา ธรรม)

มีใบก่อนบันทึก

Copy of Land Title Deed (Plot 5)

18

สารบัญจกทะเบียน

วันที่ เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับอนุญาต	เลขที่ใบอนุญาต		เลขที่ใบอนุญาต		วันที่ออกใบอนุญาต	เจ้าพนักงานออกใบอนุญาต
				1	2	1	2		
วันที่ 11 พฤษภาคม ปี 2554	ชาย นางสาว	1. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	1. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	1	3	11	10	-	(นางสาวสมใจ รุ่งเรือง)
		2. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	2. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน						
		3. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	3. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน						
		4. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	4. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน						
		5. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	5. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน						
		6. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	6. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน						
		7. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน	7. นางสมใจ รุ่งเรือง ผู้ใจรักในศาสนาอิสลาม มีลูก 3 คน						

Copy of Land Title Deed (Plot 6)

20

Copy of Land Title Deed (Plot 8)

24

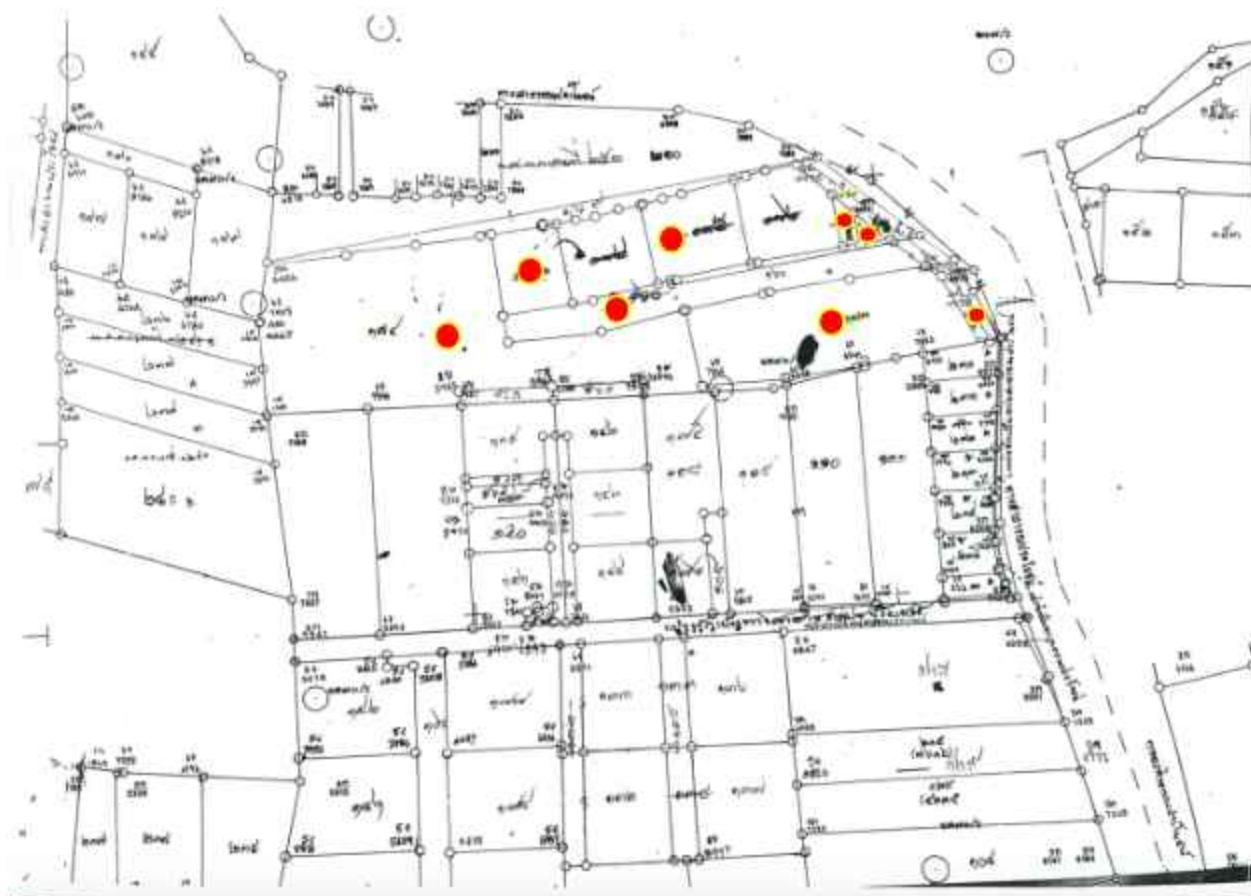


สารบัญจดทะเบียน

ใบจดทะเบียนเลขที่ 45122 อำเภอเสนา

ณ (นายวิชาญ วัฒนศิริ)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เงินทด แทน ตามสัญญา		เงินทด แทน ตามจริง		รวม เงิน ทดแทน เงิน ตาม สัญญา	เจ้าพนักงาน ออก ใบ จดทะเบียน นายวิชาญ วัฒนศิริ
				ปี ที่ 1	วันที่ 21	ปี ที่ 1	วันที่ 21		
วันที่ 14	จดทะเบียน	นายวิชาญ วัฒนศิริ	นายวิชาญ วัฒนศิริ	-	-	75	-	3 50	46251/2006-14 183
มีนาคม	โฆษณา								47744 46251/2006-14 183
พ.ค. 2555				-	-	-	-	2 30	47745 46251/2006-14 183
				-	1	11	-	1 15	47746 46251/2006-14 183
				-	1	00	-	1 15	47747 46251/2006-14 183



The 8 Land plots are marked in Red on an official certified survey map from the Land Office.

3.1 Ministerial Regulations for City Planning Phuket (Issue 4) B.E. 2558, issued under the City Planning Act B.E. 2518 to amend Ministerial Regulations for City Planning Phuket (Issue 3) B.E. 2535.



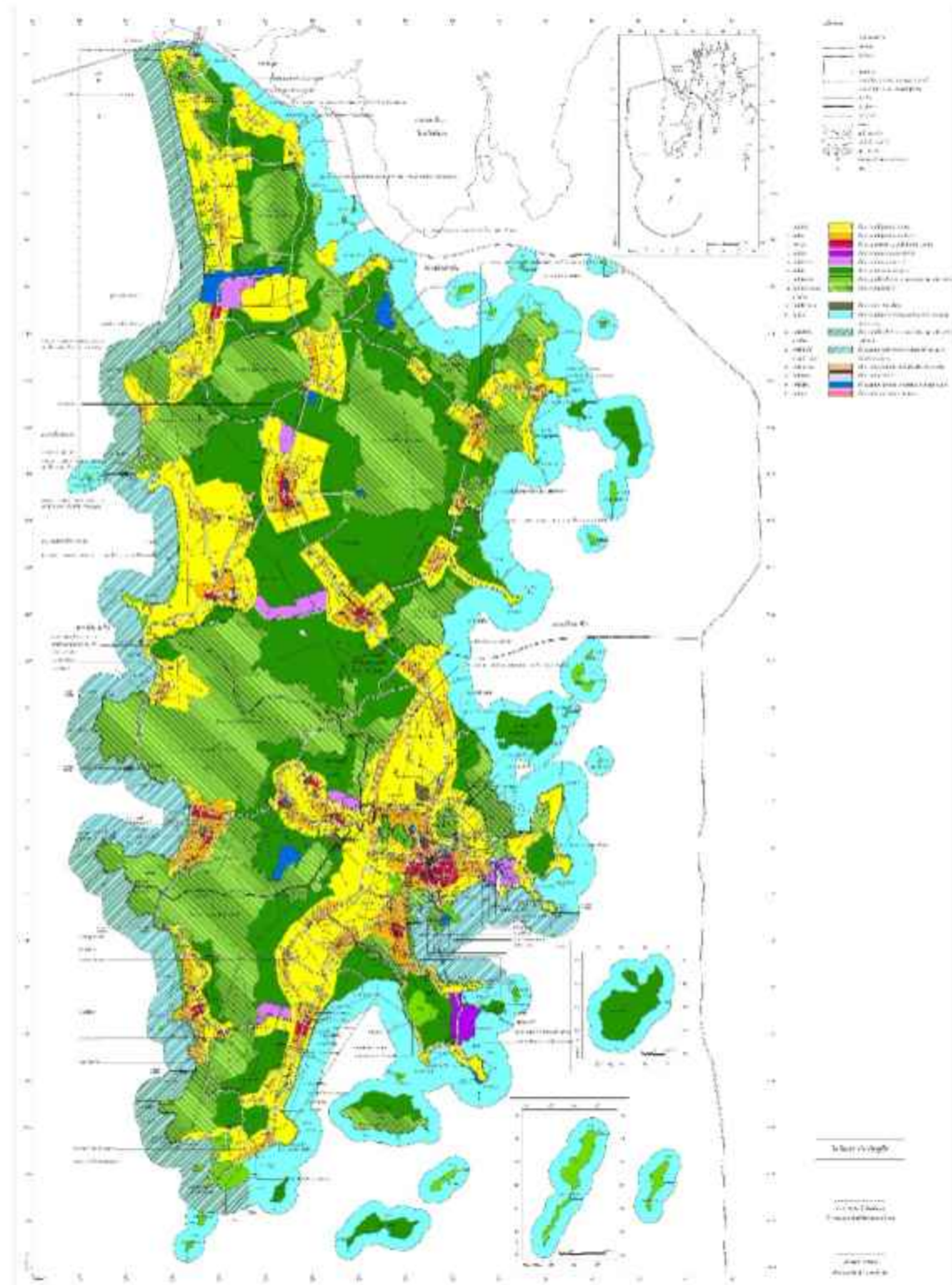





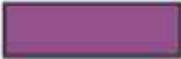









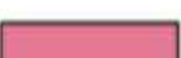
Chart of City Planning Phuket from Department of Public Works and Town & Country Planning
Phuket Province

Sources: http://pvnweb.dpt.go.th/phuket/phuket_web2/content/planningservice

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4)

พ.ศ. 2558

1. เขตสีเหลือง		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. เขตสีส้ม		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. เขตสีแดง		ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
5. เขตสีม่วงอ่อน		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
6. เขตสีเขียว		ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
7. เขตสีเขียวอ่อน		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม
8. เขตสีเขียวอ่อนมีเส้น ทแยงสีขาว		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
9. เขตสีเขียวมะกอก		ที่ดินประเภทสถานการศึกษา
10. เขตสีฟ้า		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวและการประมง
11. เขตสีฟ้ามีเส้น ทแยงสีขาว		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล
12. เขตสีฟ้ามีเส้น ทแยงสีน้ำตาลอ่อน		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและ การรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล
14. เขตสีเทาอ่อน		ที่ดินประเภทสถานศาสนา
15. เขตสีน้ำเงิน		ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
16. เขตสีชมพู		ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง

Zoning Restriction



Yellow Zone

Restriction of Use in the land type "**Low Density Populated Area**" is stipulated in Clause 7 below;

"Clause 7. The land located in Low Density Populated Area. Utilization of the land for residence, tourism, government offices, public utility and public assistance. For other purpose of use, it is allowed to utilize this type not exceed than 30 % of the land that petition for permission.

The lands are prohibited to utilize for following business;

- (1) All factories that following the factory, Law. Exemption for factories that an operation does not cause annoyance according to Public Health, or cause pollution to community or environment according to the law of Promotion and Conservation of National Environmental Quality.
- (2) The place to keep gas, to store gas in class Three by law of Gas Restriction for Sale
- (3) The place to keep liquid petroleum, place to fill liquid petroleum factory type, place to fill liquid petroleum room type, and place to keep liquid petroleum factory type by law of Fuel Control.
- (4) To farm horse, cow, buffalo, pig, goat, sheep, goose, duck, chicken, snake, crocodile, or wild animals by law of Wild Animal Reservation and Protection for Commercial.
- (5) Slaughterhouse
- (6) Silo for crop storage
- (7) To dispose solid waste.

3.2 Notification of Ministry of Natural Resources and Environment Re Territory and Environment Protection Measures for Phuket B.E. 2560.

The Land is under Natural Resources and Environment Law, it recommended to have an official confirmation from Natural Resources and Environment Phuket Department. They are an authorized government agency who is in charge of zoning restriction for Natural Resources and Environment Law. They can confirm by issuing a letter to confirm the exact color zone if this Land fall on which color. The process shall take approximately 15 days until the confirmation letter issued.

Please see each restriction below for your information;



8th quarter or **Light Brown Zone**



"The 8th quarter" is the area on Phuket Island and surrounded island other than the 1st quarter to 7th quarter

3) Provision in Notification of Ministry of Natural Resources and Environment Re Territory and Environment Protection Measures for Phuket B.E. 2560 with regards to the slope of the land.

Clause 7. The area in Clause 4, the building construction or the building modification shall be in line of the following rules:

....

(9) In 8th quarter be able to construct the building not more than 23 height and shall have;

(A) An empty space not less than 30 percent of the permitted land plot, it allowed for detached house, twin house, public building, common residential building or offices.

(B) The space not less than 10 percent of the plot of land that is allowed for the row house, tenement house, town house or commercial building.

Clause 9 The height of building measurement on the area in 1st, 2nd, 3rd, 4th, 5th, 6th and 8th quarter to conform with following rules:

(1) In case of there was no grading or grading the land lower than the public road in the construction zone shall measure from the constructed level.

(2) In case of there was grading as same level as public road as or higher than public road shall measure from the level of public road.

(3) In case of having the basement which the level is in deficit, the height of building shall measure from the constructed level as same as in (1) or same level as public road as in (2).

(4) In case of the land is the slope foothill, the height of building shall measure from constructed level at the lowest point of that building.

The height of building measurement shall measure from the level as 1st paragraph over in vertical to the highest point of the building. For the triangle building or gable building shall measure to top of the wall of the highest floor.

Remark:

For correction of land zoning location, we recommended you hire a qualified surveyor to conduct a survey of the land for zoning to ensure the location before getting into any purchasing or investing shall be made accurately which there is additional expenses for this providing.



เกร็ดหมาย

— แนวเขตพื้นที่ที่ใช้ในการจัดการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

■ บริเวณที่ 1

■ บริเวณที่ 2

■ บริเวณที่ 3

■ บริเวณที่ 4

■ บริเวณที่ 5

■ บริเวณที่ 6

■ บริเวณที่ 7

■ บริเวณที่ 8

■ บริเวณที่ 9

Environment Zoning Chart

Sources: <https://asa.or.th/laws/news20200601/>

4. Litigation research:

On 24 February 2023, after obtain a court check at Phuket Provincial Court and District Court in Phuket, there are no case pending against the land owners.

Conclusion

All documents of the Land were issued properly from the Land Department. The Land can be accessed to the public road named "Soi KhokTanot" which located nearby closely to the Land. During the investigation, all Land plot are not located in area of national forest zone.

The construction restriction on the Land, the land is allowed to build a construction with purpose of residence use (such as detached house, duplex house, public building, community building, office, row house, townhouse, townhome, or commercial building). Any buildings on the Land are only allowed to build any construction not more than 23 meters high.

It's recommended that before enter into the agreement to purchase the Land from the Seller, you may need to disclose her original Land Title Deed and all relevant documents for proof of documentation and ensure the agreement of cancellation motioned usufruct before purchase land freehold.

Moreover, it also recommended you to request the Seller to show all land boundary pin that bury on the Land, to reconfirm that all boundaries are correct and match with the Land Office boundary.
