croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Markaryd Skafta 2:67



Uppdragsgivarens diarienummer: F-28-26-07

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 1
Sammanfattning 2
1 Uppdragsbeskrivning 3
2 Värderingsobjektet 4
Läge 4
Tomt 5
Planförutsättningar 5
Uthyrbar area 6
Byggnadsbeskrivning 6
Investeringsbehov 6
3 Hållbarhet 7
Miljöcertifiering 7
Energideklaration 7
Socialt utsatt område 7
Översvämningsrisk 8
Potentiellt förorenad mark 8
Bilder 9
Ritningar 10
4 Generella marknadsförutsättningar 11
5 Objektets marknadsförutsättningar 12
Transaktionsmarknaden 12
Hyresmarknaden 13
6 Värderingsmetodik 14
7 Ortsprismetod 15
8 Avkastningskalkyl 19
9 Resultat 21

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Markaryd Skafta 2:67
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	april 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-09-03
Ansvarig värderare	Charlotte Norell *av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare*
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Markaryd Skafta 2:67 vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

En miljon niohundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m²	*726*
SEK/taxeringsvärde	*0,65*
Initial avkastning	*-6,38 %*
Avkastning flöde	*10,0 %*
Avkastning restvärde	*10,0 %*
Diskonteringsränta år 1 (2,0% inflation)	*12,20 %*
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

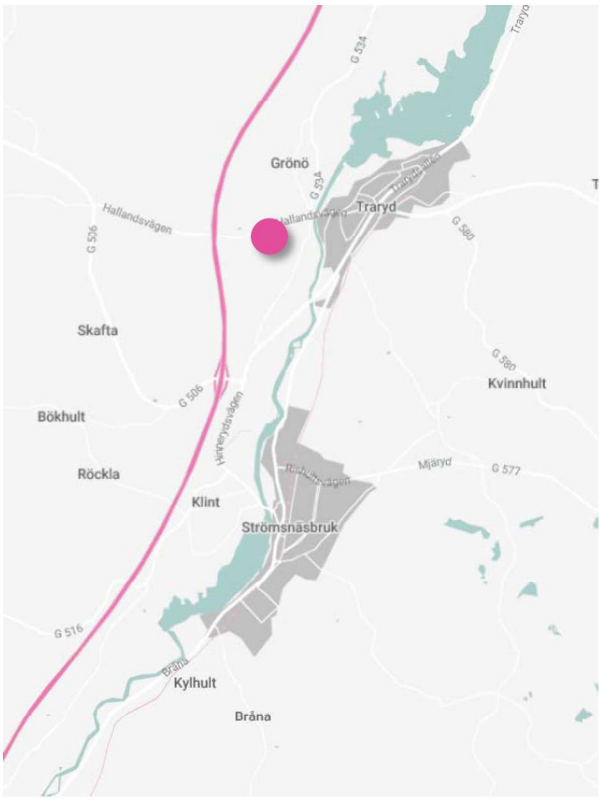
Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Markaryd Skafta 2:67 som består av en industrifastighet.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Information från uppdragsgivaren	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
Värdetidpunkt	april 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-03-25 av Edward Moding i närvaro av representant till konkursförvaltaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: o Utdrag från fastighetsregistret o Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning o Ritningar I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Markaryds kommun, på adress Filhuggarevägen 2. Området har goda kommunikationer med både buss och tåg via Markaryds station, som nås inom kort avstånd från fastigheten. Närhet finns även till större trafikleder, där E4 utgör den primära förbindelsen.

Närområdet utgörs huvudsakligen av industri, verksamheter och bostäder. Service i form av restauranger, dagligvaruhandel, vård och övrig samhällsservice finns i Markaryds centrum, som nås inom några minuter. Skolor och förskolor finns i den omgivande tätorten.



Markaryd Skafta 2:67	
Kommun	*Markaryd*
Adress	*Filhuggarevägen 2*
Upplåtelseform	*Äganderätt*
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	*22 020 m²*
Samfällighet	-
Gemensamhets-anläggning	-
Servitut	*Avtalsservitut (akt 07-IM2-74/9660.1) Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för "kraftledning mm".* *Ledningsrätt (akt 0767-02/11.1) Fastigheten belastas av ledningsrätt för "tele". Ledningshavare är Tele2 Sverige AB och Sydkraft Nät AB.* *Ledningsrätt (akt 0767-02/11.3) Fastigheten belastas av ledningsrätt för "starkström 130 KV". Ledningshavare är Sydkraft Nät AB.* *Avtalsservitut (akt 07-IM2-99/799.1) Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för "elektrisk starkströmsledning mm".*
Vatten & avlopp	*Kommunalt*
Pantbrev	*5 st om totalt 3 600 000 SEK*

Taxeringsuppgifter	
Typkod	*426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri*
Byggnad	*1 739 000 SEK*
Mark	*1 101 000 SEK*
Värdeår	*1977*
Byggår	*1977*

Tomt

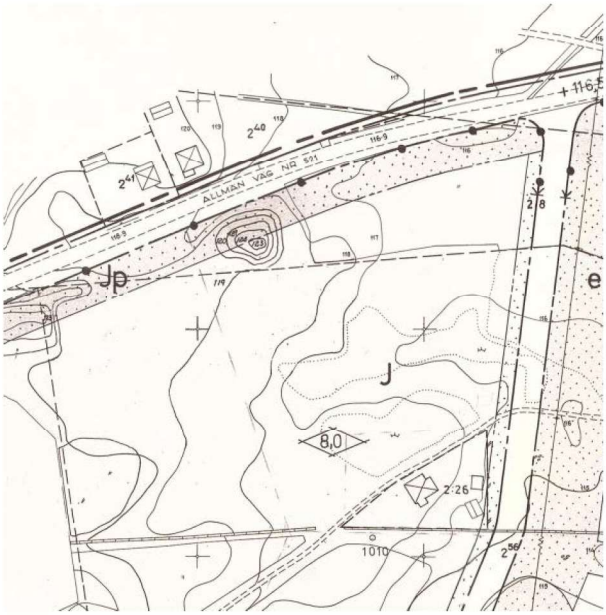
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 22 020 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av uppställningsytor och grönytor.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan (f.d. stadsplan), vilken vann laga kraft 1975-11-20. Planbestämmelser anger område för industriändamål med en högsta byggnadshöjd av 8 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 556 kvadratmeter, enligt taxerade uppgifter, fördelat enligt tabellen intill. Vid kontrollmätning i karta utförd av Croisette ser erhållna uppgifter korrekta ut. Croisette rekommenderar köpare att mäta upp samtliga ytor. Värderingsobjektet är i sin helhet vakant. Således har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för värderingsobjektet i sin helhet.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m²)
Produktion/lager	*2 556*
Totalt	2 556 m²

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs huvudsakligen av en byggnad i ett våningsplan inrymmandes lager/ produktion/kontorsyta samt en oisolerad byggnad av enklare konstruktion.

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatt. Fönster, fasad och tak ser tillsynes ut att vara i ok skick men rekommenderas att undersökas av köpare. Det är sannolikt inga större underhållsarbeten som utförts under senare tid. Byggnadens inre skick och installationer så som uppvärmningssystem förutsätts vara i normalt skick. Köpare rekommenderas att undersöka detta. Vid inspektionstillfället var värme och el avstängd. Inga spår av fuktskador noterades vid enklare okulär granskning men rekommenderas att undersökas av eventuell köpare.

Lokalerna bedöms överlag ha ett eftersatt skick. Ytskikten utgörs i huvudsak av betonggolv och målade väggar. Lokalerna utgörs huvudsakligen av produktions/lageryta, matsal med kök, mindre kontorsrum och omklädningsrum.

Den oisolerade byggnaden av enklare konstruktion har ett skick som också bedöms som något eftersatt.

Avseende byggnads- fastighets- och industritillbehör har installationer som värmesystem, industriportar och ventilationssystem noterats. Utöver detta noteras det en del lösöre i värderingsobjektets lokaler.

Sammanfattande teknisk beskrivning*

Grundläggning	*Betongplatta på mark*
Stomme	*Stål*
Bjälklag	*Stål*
Fasadmaterial	*Sandwichpaneler*
Fönster	*?-glas*
Yttertak	*Papp*
Värmekälla	*Olja och flis*
Ventilationssystem	*Frånluft*
Hissar	*Nej*
Certifiering	-
Energiklass	-
Övrigt	*Industriportar*
**Sannolikt*	

Investeringsbehov

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämningar göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållen av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köpares risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärv av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m^2 och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningsrisk

En undersökning av översvämningsrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningsrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

Inom värderingsobjektet finns potentiell förorening med status ”Identifiering” från verksamhet ”Förbränningsanläggning”.



Källa: Länsstyrelsen

Värderingen förutsätter att eventuellt förorenad mark ej har en påverkan på värderingsobjektet. Eventuella kostnader för att åtgärda potentiellt förorenad mark har ej bedömts i värderingen. Köpare rekommenderas att undersöka.

Bilder



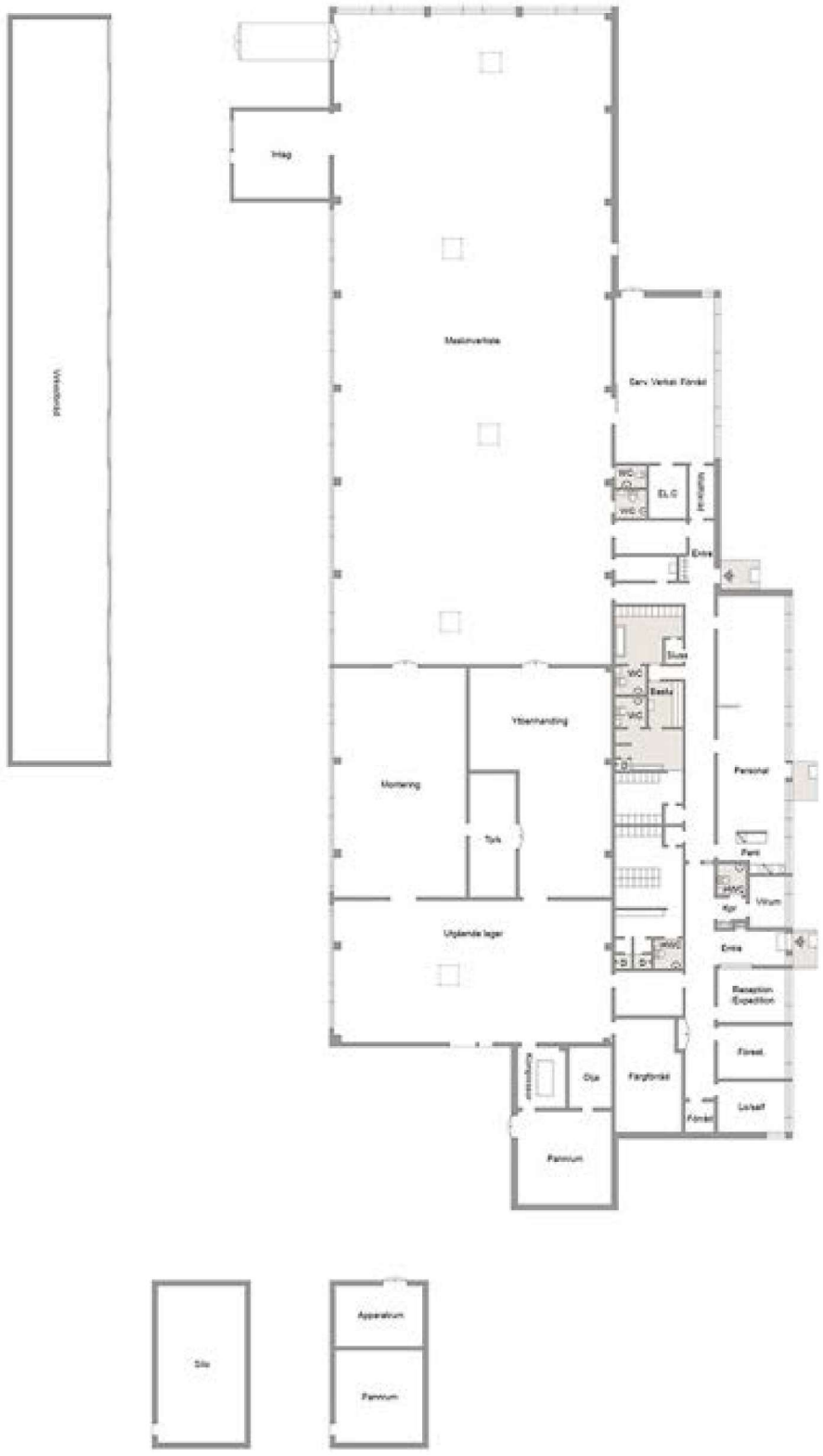








Ritningar

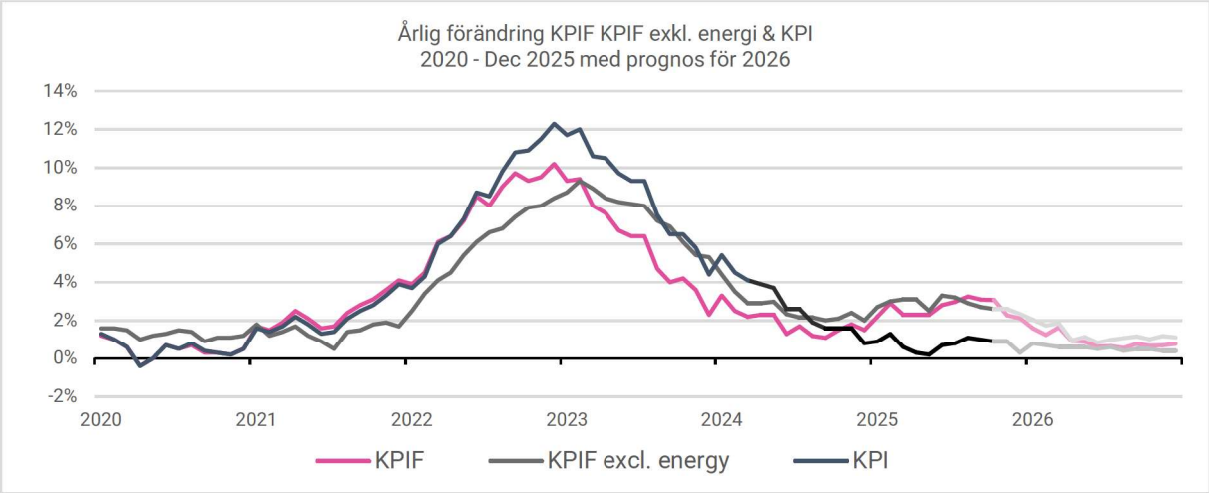


Planritning erhållen av kontakt till konkursförvaltaren. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms har varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbar utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

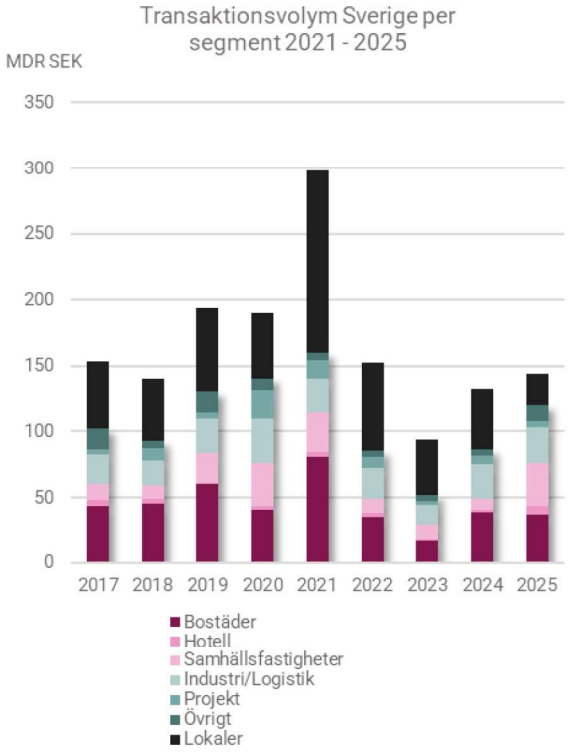
5 Objektets marknadsförutsättningar

Transaktionsmarknaden

Under 2025 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 150 Mdkr. Den totala transaktionsvolymen för flerbostadshus uppgick under 2025 till cirka 36 Mdkr, en svag minskning mot 2024. K-fastigheters affär med Brinova om cirka 10 Mdkr stod dock för nästan en tredjedel av transaktionsvolymen 2024. Under 2025 var antalet bostadsaffärer fler än 2024.

I de senaste årens relativt osäkra transaktionsmarknad har det generellt rått ett fortsatt stort intresse för industri, lager- och logistikfastigheter där efterfrågan framåt ser ut att vara god. Ett av de segment som uppvisat den starkaste värdeutvecklingen, trots en generell ökning av direktavkastningskraven, är lager- och logistikfastigheter, vilka har sett flera stora transaktioner till rekordnivåer senaste åren.

Viktigt att tillägga är dock att dessa rekordtransaktioner har varit moderna fastigheter i goda eller mycket goda lägen. Äldre industrifastigheter i mindre attraktiva läget har haft en trögare både hyresutveckling samt transaktionstakt, även om de klarat sig förhållandevis väl i relation till fastighetsmarknaden överlag.



Även om en generell ökning har skett för direktavkastningskrav har industri klarat sig förhållandevis bra. Dels är det sedan tidigare ett högavkastande segment så ökningen av direktavkastningskrav har varit mindre påtagligt påverkande än för de lägre avkastande segmenten. Dels har vi sett rejäla procentuella hyresökningar för industrisegmentet överlag de senaste åren vilket har varit en starkt bidragande orsak till transaktioner på rekordnivåer.

En förklaring av att hyresnivåer generellt för segment har ökat i en annars finansiellt svår tid är att hyresgäster av industrifastigheter tenderar att vara mindre känsliga för förändringar i hyreskostnader, eftersom dessa ofta utgör en begränsad andel av verksamhetens totala kostnadsstruktur.

Då industri och logistik är billigare att bygga samt att det funnits fortsatt stor efterfrågan under den lågkonjuktur som varit sedan 2022 har det fortfarande varit aktiv produktion av detta segment.

Värderingsobjektet är belägen på en relativt illikvid marknad där efterfrågan generellt bedöms som låg. Den mest sannolika köparen bedöms vara en regional investerare eller egenanvändare.

Hyresmarknaden

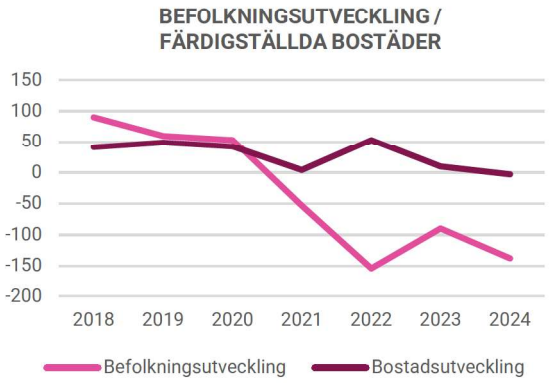
Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 9 938 invånare, vilket gör Markaryd till den 6:e största av Kronobergs läns 8 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 4,2 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 380 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kronobergs län 0,93 procent.

Markaryds kommun placerar sig på 12:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,1 och 11,8 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 8,5, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är NIBE Aktiebolag med cirka 1 325 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 309 500 kronor, 215:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt C läge för industri inom kommunen. Efterfrågan på industrilokaler på värderingsobjektets läge bedöms som relativt låg. Marknadsmässiga hyresnivåer avseende industri i ett bedömt C-läge i Markaryd kommun bedöms i huvudsak variera mellan 250 – 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area (beroende på lokalyta, mikroläge samt skick och standard på lokalerna) (avser kallhyra). Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets bedöms variera mellan 10,0 – 20,0 procent.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	*9 938*	*6*
Skattesats 2025	*33,3%*	*3*
Medianinkomst (kr/år) 2023	*309 344*	*6*
Invånare per bostad 2024	*2,10*	*4*
Andel högskoleutbildade 2024	*16,8%*	*7*
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	*8,50*	*7*
Öppen arbetslöshet 2024	*7,4%*	*4*

** Placering vid ranking av de 8 kommunerna i Kronobergs län*



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

Marknadsvärde-bedömning

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.

Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

7 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	Typkodsserie 400
Kommuner:	Markaryd, Ljungby, Älmhult, Osby
Bortgallrade köp	Total area < 500 m^2
	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap
	Köp utan redovisad köpeskilling
	Icke jämförbara portföljköp

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan cirka 500 och 3 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 2 600 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter inrymmandes äldre byggnader eller med byggnader i sämre skick och/eller sämre lägen och i den övre delen återfinns främst fastigheter inrymmandes nyare byggnader eller med byggnader i bättre skick och/eller bättre lägen. Köp av liknande fastigheter inom kommunen sker sällan. Nedan följer ett urval av de bedömt mest jämförbara affärerna.

I februari 2025 förvärvades fastigheten Älmhult Hackan 2, belägen i södra delen av Älmhult tätort. Läget bedöms som mer attraktivt än värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 1 469 kvadratmeter LOA. Värdeår 1992. Köpeskillingen uppgick till 1,85 mkr, motsvarande cirka 1 250 kronor per uthyrbar area.


Källa: Google

I juni 2020 förvärvades fastigheterna Markaryd Skafta 2:55 & 2:63, belägen intill värderingsobjektet, strax utanför Traryd. Läget bedöms således som mycket jämförbart. Den uthyrbara arean uppgår till 2 390 kvadratmeter LOA. Värdeår 2000. Köpeskillingen uppgick till 1,4 mkr, motsvarande cirka 600 kronor per uthyrbar area.


Källa: Google

I juli 2020 förvärvades fastigheten Ljungby Ingelstad 8:39, belägen strax norr om Ljungby tätort, vid Vittaryd, en mindre ort inom Ljungby kommun. Läget bedöms som vara jämförbart med värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean

uppgår till 5 200 kvadratmeter LOA. Värdeår 2000. Köpeskillingen uppgick till 3,7 mkr, motsvarande cirka 700 kronor per uthyrbar area.



I februari 2025 förvärvades fastigheten Älmhult Kråkeryd 2:45, belägen vid Hallaryd, en mindre ort i Älmhult kommun. Läget bedöms som relativt jämförbart med värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 5 405 kvadratmeter LOA. Värdeår 1979. Köpeskillingen uppgick till 2,5 mkr, motsvarande cirka 500 kronor per uthyrbar area.



I januari 2022 förvärvades fastigheten Osby Lönsboda 1:321, belägen strax söder om Lönsboda, en medelstor ort inom Osby kommun. Läget bedöms som vara relativt jämförbart med värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 2 769 kvadratmeter LOA. Värdeår 1964. Köpeskillingen uppgick till 1,2 mkr, motsvarande cirka 400 kronor per uthyrbar area.



I februari 2022 förvärvades fastigheten Osby Modellen 7, belägen i västra delen av Osby tätort i ett industriområde. Läget bedöms som mer attraktivt än värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 1 356 kvadratmeter LOA. Värdeår 1965. Köpeskillingen uppgick till 1,7 mkr, motsvarande cirka 1 250 kronor per uthyrbar area.



I januari 2020 förvärvades fastigheten Osby Norrskenet 1, belägen i utkanten av Osby tätort i ett industriområde. Läget bedöms som mer attraktivt än värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 1 873 kvadratmeter LOA. Värdeår 1990. Köpeskillingen uppgick till 2,5 mkr, motsvarande cirka 1 300 kronor per uthyrbar area.



I januari 2022 förvärvades fastigheten Osby Lönsboda 1:321, belägen i Lönsboda, en medelstor ort inom Osby kommun. Läget bedöms som vara relativt jämförbart med värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 4 546 kvadratmeter LOA. Värdeår 1962. Köpeskillingen uppgick till 4,6 mkr, motsvarande cirka 1 000 kronor per uthyrbar area.



I januari 2020 förvärvades fastigheten Markaryd Städet 2, belägen cirka 19 kilometer sydväst om värderingsobjektet, i södra delen av Markaryd tätort. Läget bedöms som mer attraktivt än värderingsobjektets läge. Den uthyrbara arean uppgår till 1 153 kvadratmeter LOA. Värdeår 1982. Köpeskillingen uppgick till 1,8 mkr, motsvarande cirka 1 600 kronor per uthyrbar area.



RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Croisette har ingen kännedom om jämförelseobjektens skick och standard vid respektive förvärvstillfälle. Croisette har heller ingen kännedom kring uthyrningsgrad och eventuella vakanser. Det bedöms sannolikt att det genomsnittliga skicket och standarden var bättre än värderingsobjektets skick och standard vid värdetidpunkten. Uthyrningsgraden var sannolikt också högre. Värderingsobjektets uthyrbara area är relativt stor. Betalningsviljan per kvadratmeter LOA tenderar att minska ju större objektet i fråga är. Värderingsobjektet bedöms således erhålla ett värde under i den lägre delen av prisintervallet.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 9,0 – 11,0 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 650 – 800 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **1 650 000** och **2 050 000 kronor**.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod

Från och med april månad 2026 till och med december månad år 2035.

Inflations-antaganden

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 ”Generella marknadsförutsättningar”.

Direktavkastning

Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 10,0 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 12,20 procent.

Hyror

Tabellen nedan visar bedömd marknadshyra per lokaltyp. Samtliga lokaler är vid värdetidpunkten vakanta och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen. Nedan följer en sammanställning över bedömda marknadshyror.

Skafta 2:67, Markaryd

Namn	Yta (m^2)	Typ	Marknadshyra (kr/m^2)
Summa / snitt	**2 556**		**275**
Produktion/Lager/Kontor	2 556	Produktion/Lager/Kontor, vakant	275

De bedömda hyrorna avser kallhyror där hyresgästerna själva förutsätts ha tecknat abonnemang för värme och el samt står för skötsel/snöskottning av utvändiga ytor.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Vakanser

Risken för långsiktiga vakanser/hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 15,0 procent.

Drift och underhåll

Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Ytslag	Area (m^2)	Drift- och Underhåll (TSEK)	(SEK/m^2)
Produktion/Lager/Kontor	**2 556**	383	150
Summa	**2 556**	**383**	**150**

Investeringar/ hyresgäst-anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Fastighetskatt

För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till 14 000 kronor.

På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 85 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 730 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **1 850 000 kronor** (se bilaga 1).

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Markaryd Skafta 2:67
Värdetidpunkt	april 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 1 650 000 – 2 050 000 kronor *cirka 650 – 800 kr/m² uthyrbar area*

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	cirka 1 850 000 kronor *cirka 730 kr/m² uthyrbar area*

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Markaryd Skafta 2:67 vid värdetidpunkten till:

1 900 000 SEK

En miljon niohundratusen svenska kronor

Vilket ger nedan nyckeltal:

SEK/m²	*726*
SEK/taxeringsvärde	*0,65*
Initial avkastning	*-6,38 %*
Avkastning flöde	*10,0 %*
Avkastning restvärde	*10,0 %*
Diskonteringsränta år 1 (2,0 % inflation)	*12,20 %*
Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)	-

Malmö 2026-09-03

Charlotte Norell
Civilingenjör i Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Edward Moding
B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

Bilagor
Avkastningskalkyl & tabeller
Utdrag ur fastighetsregistret

Avkastningskalkyl

Fastighet: Skafta 2:67
Kommun: Markaryd
Fastighets-ID: -
Löpnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m^2)	(m^2)	(%, Ek.)	(%, m^2)	(TSEK)	(SEK/m^2)	(TSEK)	(SEK/m^2)	(TSEK)	(SEK/m^2)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Produktion/Lager/Kontor	**2 556**	2 556	100%	100%	0	0	703	275	383	150	10,00	10,00	15,00
Summa	**2 556**	**2 556**	**100,0%**	**100,0%**	**0**	**0**	**703**	**275**	**383**	**150**	**10,00**	**10,00**	**15,00**

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	(2036)
Hyra	703	717	731	746	761	776	792	807	824	840	857
Kontrakterad hyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-586	-284	-110	-112	-114	-116	-119	-121	-124	-126	-129
Tillägg skatt	2	9	12	12	12	13	13	13	13	13	13
Skatt	-14	-14	-14	-14	-14	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-224	-314	-391	-407	-415	-423	-432	-440	-449	-458	-467
Driftnetto	-118	114	228	225	230	234	239	244	248	253	259
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-118	114	228	225	230	234	239	244	248	253	259

Avkastningsvärde	
Flöde	1 021
Restvärde	834
Korrigering från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	1 855

Nyckeltal	
SEK/m^2	726
SEK/taxeringsvärde	0,65
Initial avkastning	-6,38%
Direktavk. flöde	10,00%
Direktavk. restvärde	10,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	12,20%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Hyresgästförteckning

Skafta 2:67, Markaryd

Namn	Yta (m^2)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex (t. o. m.)	Löptid	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index) (Tkr)	(kr/m^2)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt) (Tkr)	(kr/m^2)	Marknadshyra (kr/m^2)
Summa / snitt	2 556		0					0		0		275
Produktion/Lager/Kontor	2 556	Produktion/Lager/Kontor, vakant	-					-	-	-	-	275

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

MARKARYD SKAFTA 2:67

Aktualitet fastighetsregistret: 2013-05-23 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a53-5624-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
07, Kronoberg

Kommun:
67, MARKARYD

Övriga noteringar:
Socken: Traryd

Lantmäterikontor
LANTMÄTERIET, BOX 242, 351 05 VÄXJÖ Kontor: GL20 Tel: 0771-636363

URSPRUNG
MARKARYD SKAFTA 2:56

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
70116246	105007,Traryd

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Filhuggarevägen 2	287 72	Traryd	

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
22 020 kvm	22 020 kvm	0 kvm
2,20 ha	2,20 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6270915,89	422042,1	6273999,93	1372527,42

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1998-04-29	0767-98/18	Fastighetsreglering	1998-07-14	0767-98/22
Ledningsrättsåtgärd	2009-04-09	0767-07/5	Ledningsrättsåtgärd, fastighetsreglering	2003-03-28	0767-02/11

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-04-02

Senaste ändring för fastigheten: 2026-01-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Eksjö	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L66/204, L67/1981, L94/583, L65/2021, I75/1924, I98/4380, I03/4882, L98/2899, L08/1974

LAGFART

Fortaxa Security AB

Organisationsnummer:	556795-0778
Adress:	c/o FGM EKONOMI/JURIDIK AB BOX-174 111 73 STOCKHOLM
Akt:	D-2017-00230075:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2017-06-05, Andel: 1/1
Fång:	Köp 2017-05-31 Andel: 1/1
Fångeskod:	12
Akt:	D-2017-00230075:1 Beviljad
Köpeskilling:	2 452 000 SEK
	Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 3 600 000

Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 3	**Skriftligt pantbrev:**	Företrädesordning 4	**Skriftligt pantbrev:**	Företrädesordning 5
Belopp:	**SEK 1 900 000**	**Belopp:**	**SEK 400 000**	**Belopp:**	**SEK 200 000**
Akt:	08/1975 Beviljad	**Akt:**	08/1977 Beviljad	**Akt:**	09/6146 Beviljad
Inskrivningsdag:	2008-02-01	**Inskrivningsdag:**	2008-02-01	**Inskrivningsdag:**	2009-04-24
Anmärkning:	Ansökan att handlingen dödas, avslag	**Anmärkning:**	Ansökan att handlingen dödas, avslag	**Anmärkning:**	Ansökan att handlingen dödas, avslag
Akt:	D-2026-00000662:1 Beviljad	Akt:	D-2026-00000662:2 Beviljad	Akt:	D-2026-00000662:3 Beviljad
Inskrivningsdag:	2026-01-02	Inskrivningsdag:	2026-01-02	Inskrivningsdag:	2026-01-02

Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 6	**Skriftligt pantbrev:**	Företrädesordning 7
Belopp:	**SEK 300 000**	**Belopp:**	**SEK 800 000**
Akt:	09/6148 Beviljad	**Akt:**	D-2017-00479417:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2009-04-24	**Inskrivningsdag:**	2017-09-15
Anmärkning:	Ansökan att handlingen dödas, avslag	**Anmärkning:**	Ansökan att handlingen dödas, avslag
Akt:	D-2026-00000662:4 Beviljad	Akt:	D-2026-00000662:5 Beviljad
Inskrivningsdag:	2026-01-02	Inskrivningsdag:	2026-01-02

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-10	Konkurs	D-2025-00083994:1	Beviljad
Anteckning	2026-01-14	Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	D-2026-00013498:1	Beviljad
Anteckning	2024-04-18	Utmätning 2024-04-15, 17 361 711 SEK jämte ränta och kostnader 12242373558.	D-2024-00121027:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

MARKARYDS INDUSTRIBYGGNADS AKTIEBOLAG

Namn på lagfart: MARKARYDS INDUSTRIBYGGNADS AB
Organisationsnummer: 556088-8660
Adress: BOX 115
285 23 MARKARYD
Akt: 98/2899 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-06-04

Fång: Köp 1998-05-28 Andel: 1/1
Akt: 98/2899 Beviljad
Köpeskilling: 99 050 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

PLASTCENTRUM I SKANDINAVIEN AKTIEBOLAG

Namn på lagfart: PLASTCENTRUM I SKANDINAVIEN AB
Organisationsnummer: 556573-4414
Adress: ÅBYFORS 1
341 51 LAGAN
Akt: 08/1974 Beviljad
Inskrivningsdag: 2008-02-01

Fång: Köp 2007-12-12 Andel: 1/1
Akt: 08/1974 Beviljad
Köpeskilling: 2 400 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

MARKARYDS KOMMUN

Organisationsnummer: 212000-0654
Adress: BOX 74
285 22 MARKARYD
Akt: 65/2021 Beviljad
Inskrivningsdag:
Anmärkning:
Anmärkning Akt: 94/583 Beslut: Beviljad

Fång: Köp 1963-08-11
Akt: 65/2021 Beviljad
Överlåten andel: 1/1
Övr fång: 66/204, 67/1981

LG Metall & Servicejour AB

Namn på lagfart: FORTAXA SERVICE CENTER AB
Organisationsnummer: 556794-3070
Adress: c/o FORTAXA SECURITY AB
BOX 90220
120 23 STOCKHOLM
Akt: 13/1136 Beviljad
Inskrivningsdag: 2013-01-23

Fång: Köp 2012-10-30 Andel: 1/1
Akt: 13/1136 Beviljad
Köpeskilling: 2 400 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsservitut	KRAFTLEDNING MM	1974-11-27	74/9660	Beviljad
	Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 98/4379				
2	Avtalsservitut	ELEKTRISK STARKSTRÖMSLEDNING MM	1999-02-15	99/799	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 4 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last	
Avtalsservitut	07-IM2-74/9660.1
Avtalsservitut	07-IM2-99/799.1
Ledningsrätt	0767-02/11.3
Ledningsrätt	0767-02/11.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
TRARYD, KVARNAGÅRD M.FL (Stadsplan)	07-TRS-104	2024-09-16	Markaryd

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1975-11-20

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN
HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 3 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING ⓘ

Industrienhet, annan tillverkningsindustri, typkod 426

Beslutsår ⓘ:	2025
Taxeringsid:	286530-8
Taxeringsvärde kr:	2 840 000
Industritillbehör:	Nej
Tax.enhet avser:	

MARKARYD SKAFTA 2:67

Summering:

Ingående värden	**Taxeringsvärde**
Tomtmark:	1 101 000 SEK
Produktionskostnadsberäknad:	0 SEK
Avkastningsberäknad under uppförande:	0 SEK
Avkastningsberäknad kontor:	284 000 SEK
Avkastningsberäknad lager:	183 000 SEK
Avkastningsberäknad produktionslokal:	1 272 000 SEK

Taxerade ägare

556795-0778
Fortaxa Security AB
Co: FGM EKONOMI/JURIDIK AB
BOX-174
111 73 STOCKHOLM

Andel:	1/1
Juridisk form:	Aktiebolag

Värderingsenheter

Industri avkastningsberäknad kontor

Skatteverkets id:	783331482025
Värderingsenhetsnummer:	3
Tax.värde kr:	284 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	284 000
Riktvärdeområde:	767030
Standardklass:	Normala.
Lokalarea:	346
Nybyggnadsår:	1977
Värdeår:	1977
Tillhör byggnad:	1
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad lager

Skatteverkets id:	777561482025
Värderingsenhetsnummer:	2
Tax.värde kr:	183 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	183 000
Riktvärdeområde:	767030
Standardklass:	Enkla
Lokalarea:	380
Nybyggnadsår:	1977
Värdeår:	1977
Tillhör byggnad:	2
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri avkastningsberäknad produktionslokal

Skatteverkets id:	777551482025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 272 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)	1 272 000
Riktvärdeområde:	767030
Tillhör byggnad:	1
Lokalarea:	1 830
Nybyggnadsår:	1977
Värdeår:	1977
Standardpoäng:	27
Återstående ek. livslängd:	>10år

Industri tomtmark

Skatteverkets id:	777541482025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 101 000
Riktvärde kr:	1 101 000
Riktvärdeområde:	767030
Areal i kvm:	22 020

Rapporten hämtades 2026-04-07 10:00:43
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader