

## Dulliau Methodolegol o Gyfrifo'r Cyfraddau Datgyfalafu

### Cyflwyniad

1. Pennodd Llywodraeth Cymru'r cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru ar gyfer ailbrisiad 2017 gan roi sylw i'r amgylchiadau fel yr oeddent ar 1 Ebrill 2015. Ar gyfer ailbrisiad 2021, bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried yr amgylchiadau ar 1 Ebrill 2019, y Dyddiad Prisio Blaenorol ar gyfer ailbrisiad 2021.

### Egwyddorion cyffredinol wrth bennu'r gyfradd ddatgyfalafu

2. Mae 'Sail y Contractwr' yn un o dri dull cydnabyddedig o brisio hereditamentau at ddibenion pennu cyfraddau. Fe'i defnyddir ar gyfer eiddo arbenigol pan nad oes gwybodaeth ar gael ar y farchnad rentu gyffredinol. Mae'n seiliedig ar y rhagosodiad bod gan denant damcaniaethol ddewis arall yn lle rhentu ac y gallai brynu tir ac adeiladu hereditament tebyg. Felly, ni fydd yn talu mwy o rent na'r gost flynyddol o brynu tir ac adeiladu eiddo tebyg gerllaw.
3. Gan ddefnyddio'r dull hwn, ar ôl deillio gwerth y cyfalaf (gan ystyried y costau adeiladu, oed yr eiddo a gwerth y tir), caiff y gyfradd ddatgyfalafu ei chymhwyso. Swyddogaeth y gyfradd ddatgyfalafu yw trosi gwerth cyfalaf yn werth rhent blynyddol. Felly, mae gan y gyfradd ddatgyfalafu ddylanwad uniongyrchol ar brisiad terfynol eiddo.
4. Cyn pennu'r cyfraddau datgyfalafu ym 1990, roedd nifer o ddulliau wedi eu mabwysiad a'u profi yn y llysoedd.
5. Yng Nghymru a Lloegr, mae'r llysoedd yn tueddu i edrych ar y gost o sicrhau'r cyfalaf i adeiladu ac eiddo arall, gan addasu'r ffigur hwn er mwyn ystyried y manteision o fod yn berchen ar eiddo yn hytrach na rhentu eiddo – mae'r addasiad hwn wedi dod yn hysbys fel Gostyngiad Denning.
6. Yn yr Alban, mae'r llysoedd yn tueddu i edrych yn fwy tuag berthnasodd arenillion a rhentu i brynu ar fuddsoddiadau eiddo fel sail briodol ar gyfer pennu'r gyfradd ddatgyfalafu. Roedd hyn yn seiliedig ar yr egwyddor bod yr arenillion (swm y rhent mewn cysylltiad â'r gwerth cyfalaf neu gost yr eiddo) yn darparu tystiolaeth fwy uniongyrchol o werth rhent eiddo, o'i gymharu â'i werth cyfalaf neu ei gost, yn hytrach na dulliau prisio eraill.
7. Mae'r dulliau hyn wedi eu hystyried wrth bennu'r cyfraddau datgyfalafu ers 1990 a chânt eu harchwilio isod ar gyfer ailbrisiad 2021, gan roi sylw i'r amgylchiadau economaidd ar y Dyddiad Prisio Blaenorol ar gyfer yr ailbrisiad – 1 Ebrill 2019.

8. Ym maes pennu cyfraddau, byddai tenant damcaniaethol yn gorfod talu cyfradd llog enwol (gan dybio bod y swm cyfalaf y mae'n ei ad-dalu yn aros yr un fath)<sup>1</sup>. Felly'r man cychwyn ar gyfer y cyfraddau datgyfalafu yw cyfradd llog enwol (oni nodir fel arall). Mae'r graddau y dylid addasu neu anwybyddu effeithiau chwyddiant wrth gyrraedd cyfradd ddatgyfalafu yn cael eu hadlewyrchu yng Ngostyngiad Denning.

Gostyngiad i adlewyrchu manteision perchnogaeth (Gostyngiad Denning)

9. Gellid cymhwyso gostyngiad i'r gyfradd llog enwol er mwyn ystyried y gwahaniaeth rhwng bod yn berchen ar eiddo a rhentu eiddo<sup>2</sup>. Gall hyn adlewyrchu nifer o ffactorau sy'n dylanwadu ar y costau a'r manteision i berchennog yr eiddo, er enghraifft:
- Nid yw'r tenant yn elwa o dwf (neu'r golled) cyfalaf yr ased y gellid ei wireddu ar unrhyw adeg;
  - Nid oes ganddo hawl i'r tir (ased nad yw'n darfod);
  - Nid yw'n gallu gwerthu'r ased ar adeg y mae'n ei dewis;
  - Ni effeithir arno i raddau helaeth gan gostau darfodiad yr eiddo (er enghraifft, gallai newid technolegol arwain at ostyngiad mewn gwerth cyfalaf);
  - Nid yw'n ysgwyddo'r gost o gasglu rhent neu mewn perygl y bydd cyfnodau gwag neu fo'r tenant yn methu â thalu ei rent; ac
  - Nid oes rhyddid llawn ganddo i addasu'r eiddo ar gyfer amgylchiadau sy'n newid.
10. Er y gellid dadansoddi rhai o'r ffactorau hyn, mae'r effeithiau yn oddrychol i raddau, a gallent amrywio yn ôl math yr eiddo, yn ôl math y tenant damcaniaethol, ac yn ôl y dull a fabwysiadwyd. Yn fwy diweddar, mae'r enillion o fod yn berchen ar eiddo wedi dod yn llai sicr ac mae'r peryglon o golledion wedi codi mewn rhai sectorau. Mae hyn wedi cynyddu'r ansicrwydd ynghylch Gostyngiad Denning a gallai hefyd leihau'r gostyngiad o'i gymharu ag ailbrisiadau blaenorol.
11. Ar ôl caniatáu ar gyfer amryw o ganlyniadau ar y gwahanol ddangosyddion a ddefnyddir, cyfrifwyd y gallai Gostyngiad Denning amrywio rhwng gostyngiad o 4% a chynnydd o 2%. Mae'r ystod hon wedi ei mabwysiadu ar gyfer dulliau a nodir isod.

Dulliau ar gyfer pennu cyfraddau datgyfalafu

12. Ceir tri dull a dderbynnir yn gyffredinol ar gyfer pennu'r gyfradd ddatgyfalafu. Y rhain yw:
- i. Y gost o sicrhau cyfalaf drwy fenthycu er mwyn adeiladu eiddo arall;

<sup>1</sup> Gweler Coleg Imperialaidd Gwyddoniaeth a Thechnoleg v Edbon (VO) a Chyngor Dinas San Steffan 1986 RA 233

<sup>2</sup> Gweler Dawkins (VO) v Corfforaeth Frenhinol Lemington Spa Lemington (1961) 8 RRC 241 a Chyngor Dinas Caerdydd v Williams (VO) [1973] RA 46

- ii. Y gost o sicrhau cyfalaf drwy ddyled ac ecwiti er mwyn adeiladu eiddo arall;  
ac
- iii. Arenillion Buddsoddi mewn Eiddo.

13. Amlinellir pob dull o gyfrifo cyfraddau datgyfalafu isod, ynghyd â'u cryfderau a'u gwendidau. Mae pob dull yn defnyddio amrywiaeth o ddangosyddion, ac felly mae amrywiaeth o werthoedd posibl sydd wedi eu hawgrymu y gellid defnyddio ffigur terfynol ar gyfer y cyfraddau datgyfalafu ynddynt.

Y gost o sicrhau cyfalaf drwy fenthycia er mwyn adeiladu eiddo arall

14. Mae'r dull hwn yn seiliedig ar ragfynegi cyfradd llog sylfaenol Banc Lloegr ar gyfer y tymor canolig neu'r tymor hir gydag addasiadau ar gyfer chwyddiant a phremiwm y benthyciwr.

15. Mae'r cryfderau'r dull hwn yn cynnwys:

- Mae'n adlewyrchu'r ffaith bod dyled yn cael ei defnyddio i ariannu eiddo yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat (ond nid yn gyfan gwbl bob amser);
- Mae'r newidynnau economaidd sy'n sail i'r canlyniad yn berthnasol i'r hinsawdd economaidd ar y pryd, gan roi symlrwydd a thryloywder i'r dull;
- Datblygwyd ef o achos cyfraith cyn y gwnaed pennu'r gyfradd ddatgyfalafu yn statudol.

16. Mae'r gwendidau'r dull hwn yn cynnwys:

- Mae'n cynnwys nifer o newidynnau y mae angen gwneud rhagdybiaethau arnynt ac sy'n sensitif i newidiadau bach mewn amgylchiadau economaidd. Efallai y bydd hyn yn gwneud y dull hwn yn llai dibynadwy yn ystod amser o newid economaidd;
- Mae'r dull yn tybio mai drwy fenthycia yn unig y caiff cyfalaf ei ariannu, er, mewn gwirionedd, ei bod hi'n bosibl bod nifer o ffynonellau eraill ar gael.

Y gost o sicrhau cyfalaf drwy ddyled ac ecwiti er mwyn adeiladu eiddo arall

17. Mae'r dull hwn yn datblygu'r llwybr traddodiadol gan edrych ar gost cyfalaf yn fwy soffistigedig, a chan gydnabod y gellid codi'r cyfalaf drwy gyfuniad o ddyled ac ecwiti yn hytrach na thrwy ddyled yn unig.

18. Y dull cyffredin o bennu cost cyllid sy'n cael ei godi drwy ddyled ac ecwiti yw Pwysoli Cost y Cyfalaf. Mae hyn yn cyfuno cost y ddyled â chost yr ecwiti er mwyn cael cyfartaledd sydd wedi ei bwysoli rhwng y ddau. Mabwysiedir dull o'r fath yn gyffredin gan reolyddion sy'n asesu'r enillion a ganiateir ar gyfalaf ar gyfer diwydiannau rheoledig megis cyfleustodau.

19. Mae cryfderau'r dull hwn yn cynnwys:

- Mae'n cydnabod y gellid ariannu cyfalaf gydag ecwiti yn ogystal â dyled, a thrwy hynny, mae'n cynnig dull mwy soffistigedig;
- Mae'n adlewyrchu sut yr ariennir eiddo mewn diwydiant mawr.

20. Mae gwendidau'r dull hwn yn cynnwys:

- Nid yw'n berthnasol i gyrff y sector cyhoeddus gan nad ydynt yn ariannu cyfalaf drwy ecwiti yn aml;
- Gall mân newidiadau i unrhyw un o'r mewnbynnau achosi amrywiadau sylweddol i'r ateb terfynol, sy'n taflu amheuaeth ar ei gywirdeb;
- Gall cost yr ecwiti a'r cydbwysedd rhwng dyled ac ecwiti amrywio'n sylweddol rhwng sectorau dros amser sy'n arwain at ystod ehangach o ardrethi posibl.

#### Arenillion Buddsoddi mewn Eiddo

21. Mae'r dull hwn yn seiliedig ar y sylfaen bod arenillion buddsoddi mewn eiddo yn darparu mesur ar gyfer y berthynas rhwng gwerth cyfalaf a gwerth rhentu.

22. Ystyrir arenillion eiddo diwydiannol yn ddangosydd defnyddiol ar gyfer y diben hwn, gan mai dyma'r unig fath o eiddo sy'n cael ei werthuso ar Sail y Contractwr y mae tystiolaeth o arenillion ar gael ar ei gyfer. Gallant fod yn ddangosydd defnyddiol hefyd gan eu bod yn debygol o fod yn weddol sefydlog yn ystod cyfnodau o newid economaidd, yn wahanol i sectorau eraill megis y sector manwerthu sy'n tueddu i amrywio yn ôl amodau'r farchnad.

23. Mae cryfderau'r dull hwn yn cynnwys:

- Mae'n syml ac yn dryloyw, gan ddefnyddio tystiolaeth o'r farchnad ei hun, sy'n ei wneud yn llai goddrychol na dulliau eraill;
- Mae'n canolbwyntio ar y berthynas rhwng gwerthoedd cyfalaf a gwerthoedd rhentu sef yr hyn y mae'r gyfradd ddatgyfalafu yn ceisio ei gyflawni yn y pen draw.

24. Mae gwendidau'r dull hwn yn cynnwys:

- Cyn pennu'r cyfraddau ym 1990, gwrthodwyd y defnydd o arenillion buddsoddi fel ffordd o benderfynu ar gyfradd ddatgyfalafu yn gyffredinol gan y llysoedd yng Nghymru a Lloegr (sy'n deillio o achos cyfraith yn yr Alban);
- Mae'n ddadleuol a yw'r sylfaen dystiolaeth ddiwydiannol yn berthnasol i'r rhan fwyaf o hereditamentau Sail y Contractwr megis ysgolion, ysbytai ac eiddo amddiffyn;
- Mae cyfraddau datgyfalafu i fod i gynrychioli'r gost o gael gafael ar gyfalaf, nid yw arenillion buddsoddi mewn eiddo yn gwneud hyn.

25. Fodd bynnag, mae'r gostyngiad yn y gost gyffredinol o fenthyca yn ystod y blynyddoedd diwethaf wedi creu rhaniad mawr rhwng canlyniadau'r dull hwn a'r llwybr traddodiadol, gan dynnu sylw at ei gyfyngiadau.