Rhif: WG37394

Llywodraeth Cymru
Dogfen Ymgynghori

Ymgynghoriad technegol ar bennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru ar gyfer Ailbrisiad yr Ardrethi Annomestig yn 2021

Dyddiad cyhoeddi: 8 Mawrth 2019
Camau i'w cymryd: Ymatebion erbyn 30 Mai 2019

OGL © Hawlfraint y Goron

Trosolwg	Mae Llywodraeth Cymru yn ceisio barn ar y cyfraddau datgyfalafu i'w mabwysiadu ar gyfer yr 2021 ailbrisio ardrethi annomestig yng Nghymru.
Sut i ymateb	Gellir e-bostio ymatebion neu eu hanfon yn uniongyrchol i: Y Gangen Polisi Ardrethi Annomestig Parc Cathays Caerdydd CF10 3NQ E-bost: LGF1Consultations@gov.wales
Rhagor o wybodaeth a dogfennau cysylltiedig	**Gellir gwneud cais am fersiynau o'r ddogfen hon mewn print bras, mewn Braille neu mewn ieithoedd eraill.** Atodiad A - dulliau methodolegol ar gyfer cyfrifo cyfraddau datgyfalafu
Manylion Cysylltu	Am ragor o wybodaeth, neu ymholiadau ynghylch yr ymgynghoriad hwn, anfonwch e-bost i: LGF1Consultations@gov.wales Y Gangen Polisi Ardrethi Annomestig Parc Cathays Caerdydd CF10 3NQ

Rheoliadau Diogelu Data Cyffredinol

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgyngoriadau ar gyfer y dyfodol. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, yna gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Ymgymerir â gwaith o'r fath dim ond o dan gontract. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu a cadw data personol yn ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion cyn cyhoeddi'ch ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth

Os caiff eich manylion chi eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i wybod am y data personol a gedwir amdanoch chi a'u gweld
- i'w gwneud yn ofynnol inni gywiro gwallau yn y data hynny
- (o dan rai amgylchiadau) i wrthwynebu neu gyfyngu ar brosesu'r data
- (o dan rai amgylchiadau) i'ch data gael eu 'dileu'
- (o dan rai amgylchiadau) i gludadwyedd data
- i gyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth (SCG), ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei chadw ac am y defnydd a wneir ohoni, neu os ydych am arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Diogelu Data Cyffredinol, gweler y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data:
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD,
CF10 3NQ

e-bost:
Data.ProtectionOfficer@llyw.cymru

Dyma fanylion cyswllt Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth:
Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire
SK9 5AF
Ffôn: 01625 545 745 neu
0303 123 1113
Gwefan: https://ico.org.uk/

CYNNWYS

Cyflwyniad 5

Beth yw'r Gyfradd Ddatgyfalafu? 6

(i) Y Broses o Brisio a Sail y Contractwr 6

(ii) Gwerth Ardrethol ar Sail y Contractwr 6

(iii) Sail y Contractwr 6

Pennu’r gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth 7

(i) Pam y pennir y gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth? 7

Sawl cyfradd y dylid ei phennu? 8

(i) A ddylid parhau i bennu cyfradd safonol a chyfradd is? 8

Sut i gyfrifo’r cyfraddau datgyfalafu 9

(i) Y Cyfraddau Priodol ar gyfer Ailbrisiad 2021 9

(ii) Ffactorau y mae angen eu hystyried 9

(iii) Methodoleg 9

(iv) Symudiad Cymharol mewn Rhenti rhwng y Dyddiadau Prisio 10

Y Gymraeg 10

Y Camau Nesaf 11

FFURFLEN YMATEB I'R YMGYNGHORIAD 12

Cyflwyniad

1. Cynhelir ailbrisiad eiddo annomestig bob pum mlynedd fel arfer, ac mae'r ailbrisiad nesaf i'w gynnal yn 2022. Penderfynodd Llywodraeth Cymru gynnal yr ailbrisiad nesaf yn gynt yn 2021 er mwyn bod yn unol â Lloegr[1].

2. Prif bwrpas yr ailbrisiad, a phennu'r lluosydd sy'n gysylltiedig, yw addasu rhwymedigaethau eiddo o'u cymharu ag eraill yn sylfaen dreth yr ardrethi annomestig. Mae hyn yn sicrhau bod yr atebolrwydd ardrethi wedi ei wasgaru yn deg rhwng trethdalwyr a'i fod yn seiliedig ar werthoedd rhent cyfredol. Neilltuir gwerth ardrethol newydd ar gyfer pob eiddo yn ystod pob ailbrisiad. Caiff y lluosydd ei ailbennu wedyn gan Llywodraeth Cymru i sicrhau bod sylfaen dreth yr ardrethi annomestig yn gallu cynhyrchu yn fras yr un faint o gyllid ar ôl ailbrisio ag o'r blaen.

3. Mae paratoadau ar y gweill i gyflwyno rhestr ardrethi newydd yng Nghymru o 1 Ebrill 2021. Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n gyfrifol am gasglu a chyhoeddi'r rhestr ardrethi newydd a fydd yn sicrhau y neilltuir gwerth ardrethol newydd i'r holl eiddo annomestig sy'n seiliedig ar eu gwerth rhent blynyddol amcangyfrifedig ar y Dyddiad Prisio Blaenorol o 1 Ebrill 2019. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn annibynnol ar Llywodraeth Cymru.

4. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn defnyddio tri dull ar gyfer cyfrifo gwerth ardrethol eiddo annomestig, gan ddibynnu ar y dystiolaeth sydd ar gael. Mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud ag un o'r dulliau hyn, sef Sail y Contractwr. Asesir y rhan fwyaf o eiddo gan ddefnyddio gwybodaeth ynglŷn â rhentu. Defnyddir Sail y Contractwr ar gyfer eiddo arbenigol lle nad oes llawer o dystiolaeth uniongyrchol, neu lle nad oes dim tystiolaeth uniongyrchol o'r rhenti gwirioneddol ar gael. Caiff oddeutu 6,000 eiddo annomestig yng Nghymru eu prisio gan ddefnyddio Sail y Contractwr. Mae'r eiddo hyn yn cynnwys cyfleustodau, ysgolion, ysbytai, diwydiant trwm, gorsafoedd tân a heddlu, a meysydd awyr, ymysg eraill.

5. Mae'r gyfradd ddatgyfalafu yn rhan allweddol o Sail y Contractwr. Ffigur canrannol ydyw sy'n cael ei ddefnyddio i drosi gwerth cyfalafol eiddo yn werth rhent blynyddol. Mae'n sicrhau bod y costau a'r manteision o fod yn berchen ar eiddo, o'u cymharu â rhentu eiddo, yn cael eu hystyried wrth gyfrifo gwerth ardrethol eiddo.

6. Mae'r ymgynghoriad hwn yn ceisio safbwyntiau ynghylch a ddylai'r gyfradd ddatgyfalafu gael ei phennu mewn deddfwriaeth[2], faint o ardrethi y dylid eu pennu neu sut y dylid cyfrifo'r ardreth neu'r ardrethi.

7. I Gymru yn unig y mae'r ymgynghoriad hwn yn berthnasol.

---

[1] Llywodraeth Cymru, Datganiad Ysgrifenedig gan y Cabinet - Ailbrisio Ardrethi Annomestig https://beta.llyw.cymru/node/6109?_ga=2.3527735.625092389.1551065307-1222751903.1546353631

[2] Pennir yr ardrethi presennol yn Rheoliadau Ardrethu Annomestig (Darpariaethau Amrywiol) (Diwygio) (Cymru) 2015 http://www.legislation.gov.uk/cy/wsi/2015/1759/contents/made

Beth yw'r Gyfradd Ddatgyfalafu?

(i) Y Broses o Brisio a Sail y Contractwr

8. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn defnyddio tri dull i gyfrifo gwerth ardrethol eiddo, gan ddibynnu ar y dystiolaeth sydd ar gael. Defnyddir Cymhariaeth o’r Rhenti pryd bynnag y ceir nifer ddigonol o eiddo tebyg i ddarparu tystiolaeth gwerthoedd rhentu dibynadwy.

9. Defnyddir y dull Derbynebau a Gwariant pan nad oes digon o wybodaeth i gymharu gwerthoedd rhentu a phan fo’r rhent yn debygol o fod yn seiliedig ar yr elw a wnaed gan y busnes sy'n meddiannu eiddo, er enghraifft, tafarndai a gwestai.

10. Defnyddir Sail y Contractwr pan nad oes tystiolaeth o'r fath yn bodoli. Caiff ei defnyddio yn gyffredinol ar gyfer eiddo arbenigol, er enghraifft, adeiladau diwydiannol mawr, ysgolion ac ysbytai. Nid yw eiddo fel y rhain yn cael eu gosod yn aml ac felly pennir gwerthoedd eu rhent drwy gyfeirio at y costau adeiladu.

(ii) Gwerth Ardrethol ar Sail y Contractwr

11. Yn ystod yr ailbrisiad diwethaf yn 2017, roedd oddeutu 6,000 eiddo annomestig yng Nghymru yn cael eu prisio gan ddefnyddio Sail y Contractwr. Roedd gan yr eiddo hyn werth ardrethol â chyfanswm o oddeutu £356 miliwn, fel a ganlyn.

Sector	**Gwerth ardrethol (£m)**
Cyfleustodau	39
Addysg	133
Diwydiant	55
Llywodraeth Leol	42
Iechyd	56
Llywodraeth Arall	22
Amddiffyn	8
Arall	10
Cyfanswm	**365**

(iii) Sail y Contractwr

12. Mae Sail y Contractwr wedi esblygu drwy gyfraith achosion ardrethu dros oddeutu 200 mlynedd. Mae'n seiliedig ar y rhagosodiad bod gan denant damcaniaethol ddewis arall yn lle rhentu ac y gallai brynu tir ac adeiladu hereditament tebyg.

13. Mae cyfraith achosion ardrethu wedi sefydlu chwe phrif gam er mwyn prisio ar Sail y Contractwr, fel a ganlyn.
    i. Amcangyfrif y gost o adnewyddu'r adeilad ac unrhyw eitemau ardrethadwy megis mathau penodol o offer a pheiriannau.
    ii. Gwneud didyniadau i adlewyrchu gwerthusiad gwirioneddol yr eiddo gan addasu ar gyfer oed a darfodiad.
    iii. Ychwanegu gwerth y tir i gael cyfanswm y swm cyfalaf.

iv. Datgyfalafu cyfanswm y swm cyfalaf yn unol â’r gyfradd ddatgyfalafu priodol (neu log ar gyfradd cyfalaf). Mae hyn yn trosi gwerth cyfalafol yn gyfwerth blynyddol, neu yn werth rhentu.
v. Sefyll yn ôl ac edrych ar yr ateb canlyniadol er mwyn adlewyrchu unrhyw faterion a fyddai'n effeithio ar y gwerth rhentu, yn hytrach na’r gost gyfalaf.
vi. Ystyried y gwahaniaethau rhwng safbwynt y landlord a safbwynt y tenant (yn ymarferol, caiff hyn ei gyfuno yn aml â cham (v)).

14. Cam (iv) uchod o Sail y Contractwr yw'r gyfradd ddatgyfalafu. Ffigur canrannol ydyw sy'n cael ei ddefnyddio i drosi gwerth cyfalafol yn werth rhent blynyddol. Mae'n sicrhau bod y costau a'r manteision o fod yn berchen ar eiddo, o'u cymharu â rhentu eiddo, yn cael eu hystyried wrth gyfrifo gwerth ardrethol eiddo. Po uchaf y gyfradd ddatgyfalafu, po uchaf y gwerth ardrethol canlyniadol.

Pennu’r gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth

(i) Pam y pennir y gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth?

15. Cyn 1990, roedd y Llysoedd yn cael anhawster mawr wrth benderfynu sut y dylid deillio’r gyfradd ddatgyfalafu ac ar ba lefel y dylid ei phennu wrth benderfynu gwerth ardrethol eiddo. Arweiniodd hyn at gyfres o apeliadau a greodd ansicrwydd ynghylch rhwymedigaeth yr ardrethi ar gyfer yr eiddo hyn ac, yn y pen draw, lefel yr incwm ardrethi annomestig.

16. Pennwyd y cyfraddau datgyfalafu ar gyfer y chwe ailbrisiad blaenorol – 1990, 1995, 2000, 2005, 2010 a 2017 – mewn deddfwriaeth gan Weinidogion drwy gyfrwng diwygiadau i Reoliadau Ardrethu Annomestig (Darpariaethau Amrywiol) (Rhif 2) 1989.

17. Prif ddiben pennu'r gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth yw safoni'r ffordd y mae Swyddogion Prisio yn trosi'r gwerth cyfalaf yn werth ardrethol pan maent yn defnyddio Sail y Contractwr. Mae hynny, felly, yn dileu unrhyw ansicrwydd ynghylch y gyfradd y dylid ei defnyddio.

18. Os pennir y gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth, mae ganddi werth sefydlog ac, o ganlyniad, effaith y gellid ei harddangos ar werth ardrethol yr eiddo hynny sy’n cael eu prisio gan ddefnyddio Sail y Contractwr – po uchaf y gyfradd ddatgyfalafu, po uchaf gwerth ardrethol yr eiddo hyn. Yn eu tro, felly, bydd y cyfraddau datgyfalafu hefyd yn cael effaith anuniongyrchol ar sut y dosberthir rhwymedigaeth y cyfraddau drwy roi pwysau ar y lluosydd. Os bydd y gyfradd ddatgyfalafu yn cynyddu, bydd yn rhoi pwysau ar i lawr (er mai mân bwysau y bydd ef) ar y lluosydd, ac i'r gwrthwyneb.

19. Mae pennu’r gyfradd ddatgyfalafu mewn deddfwriaeth yn sicrhau bod trethdalwyr yn gallu rhagweld eu rhwymedigaeth ardrethi annomestig ar ôl ailbrisiad gyda rhywfaint o sicrwydd. Mae hyn yn helpu i osgoi nifer fawr o heriau cyfreithiol ynghylch penderfyniadau prisio, a all fod yn gostus. Mae hefyd yn lleihau'r risg i Llywodraeth Cymru a’r gwasanaethau lleol y mae arnynt angen i’r ardrethi annomestig aros yn gymharol sefydlog er mwyn pennu eu cyllidebau a chynllunio’n effeithiol ar gyfer y dyfodol.

20. Awgrymwyd yn flaenorol na ddylid pennu cyfraddau datgyfalafu mewn deddfwriaeth a bod ansicrwydd hirdymor ynghylch y gyfradd yr ymdrinnir â hi orau drwy ganiatáu i'r Llysoedd ystyried y cyfraddau cywir ar gyfer gwahanol ddosbarthiadau o eiddo. Yn ei dro, dylai hyn ganiatáu prisiadau i weddu i amgylchiadau pob achos. Fodd bynnag, mae'n glir y gallai Llysoedd sicrhau sefydlogrwydd hirdymor drwy ystyried yr achosion unigol.

21. Yn wir, gall dull o'r fath arwain at fwy o ansicrwydd i raddau helaeth oherwydd bod cyllid yn cael ei sicrhau o amrywiaeth o ffynonellau gan amrywio rhwng ecwiti preifat, ecwiti cyhoeddus, benthyca masnachol a'r Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus. O ganlyniad, byddai Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn gorfod asesu cymysgedd a natur cyllid o'r fath i werth eiddo unigol. Mae hyn yn golygu y gallai rhoi'r gorau i bennu'r gyfradd arwain at ymgyfreithio helaeth.

22. Mae'n debygol y byddai rhoi'r gorau i bennu'r gyfradd ddatgyfalafu yn arwain at lefel annerbyniol o ansicrwydd i'r rhai hynny sy'n cael eu prisio ar Sail y Contractwr. Cynigir felly bod Llywodraeth Cymru'n parhau i bennu'r gyfradd ddatgyfalafu a ddefnyddir yn y prisiadau ar Sail y Contractwr.

Cwestiwn 1	**A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i bennu'r cyfraddau datgyfalafu a ddefnyddir yn y prisiadau ar Sail y Contractwr?**

Sawl cyfradd y dylid ei phennu?

(i) A ddylid parhau i bennu cyfradd safonol a chyfradd is?

23. Ers 1990, mae dwy gyfradd ddatgyfalafu wedi eu pennu mewn deddfwriaeth – cyfradd safonol a chyfradd is. Ar adeg ailbrisiad 2017, cymhwyswyd cyfradd is ar gyfer hereditamentau cyfleusterau cyhoeddus, amddiffyn, gofal iechyd ac addysgol, tra bod y gyfradd safonol yn berthnasol i'r holl eiddo eraill.

24. Cymhwyswyd y gyfradd is at eiddo penodol yn y sector cyhoeddus i adlewyrchu'r ffaith bod gan feddianwyr yr eiddo hyn fynediad i ffurfiau rhatach o gyllid megis grantiau neu fenthyciadau cyhoeddus, ac, mewn rhai achosion, rhoddion. O ganlyniad, dylai'r gyfradd ddatgyfalafu (sy'n adlewyrchu cost ariannu yn rhannol) fod yn is o'i chymharu â hereditamentau ar y gyfradd uwch.

25. Yn y gorffennol, bu galw am un gyfradd ddatgyfalafu ar gyfer pob eiddo. Byddai hyn yn symleiddio pethau, ond byddai hefyd yn golygu na fyddai nodweddion arbennig cyrff y sector cyhoeddus (megis ysgolion ac ysbytai) yn cael eu hystyried wrth gyfrifo gwerth ardrethol yr eiddo hyn.

26. Ar y llaw arall, bu dadlau y dylai mwy na dwy gyfradd datgyfalafu gael eu pennu mewn deddfwriaeth. Byddai rhagor o gyfraddau yn galluogi'r system i adlewyrchu amgylchiadau a nodweddion gwahanol fathau o eiddo, ond byddai ychwanegu

cyfraddau newydd hefyd yn cynyddu cymhlethdod y system, a gallai arwain at ymgyfreithio ynghylch ffiniau’r cyfraddau.

27. Cynigir bod cyfraddau datgyfalafu safonol ac is yn parhau i gael eu pennu mewn deddfwriaeth a bod y grwpiau presennol yn aros yn ddigyfnewid. Byddai symud i gyfradd sengl, symud i gyfraddau lluosog neu newid grwpiau, yn achosi trethdalwyr i wynebu newidiadau sylweddol yn eu bil ardrethi am resymau nad ydynt yn gysylltiedig ag ailbrisio. Byddai newid dull hefyd yn amharu ar system sydd wedi gweithio'n dda ac wedi ei deall yn eang.

Cwestiwn 2	**A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i bennu dwy gyfradd ddatgyfalafu yng Nghymru?**

Sut i gyfrifo’r cyfraddau datgyfalafu

(i) Y Cyfraddau Priodol ar gyfer Ailbrisiad 2021

28. Pennodd Llywodraeth Cymru’r cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru ddiwethaf ar gyfer ailbrisiad 2017 gan roi sylw i’r amgylchiadau ar 1 Ebrill 2015. Pennwyd cyfradd is o 2.1% a chyfradd safonol o 3.8%. Ar gyfer ailbrisiad 2021, bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried yr amgylchiadau ar 1 Ebrill 2019 (y Dyddiad Prisio Blaenorol ar gyfer ailbrisiad 2021).

29. Mae pennu’r gyfradd ddatgyfalafu yn fater cymhleth. Ceir nifer o wahanol fethodolegau y mae gan bob un ohonynt ei manteision a'i hanfanteision, yn ogystal â nifer o ffactorau eraill megis newidiadau yng ngwerth y tir neu mewn costau adeiladu. Wrth bennu’r cyfraddau, bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried pob dull a ffactor y mae'n eu hystyried yn berthnasol.

(ii) Ffactorau y mae angen eu hystyried

30. Yn ganolog i Sail brisio'r Contractwr yw’r dybiaeth bod cost yn cyfateb i werth, ond nid yw hyn yn wir bob amser. Bydd y costau a'r manteision o fod yn berchen ar eiddo yn dibynnu ar amrywiaeth o ffactorau, megis costau adeiladu a'r gost barhaus o ariannu, yn ogystal â'r sefyllfa economaidd a’r eiddo tebyg sydd ar gael. Er enghraifft, mae’n bosibl y bydd achosion mewn rhai sectorau lle bo costau adeiladu wedi cynyddu ond bod enillion wedi gostwng.

(iii) Methodoleg

31. Mae nifer o ddulliau academaidd ar gael ar gyfer cyfrifo cyfraddau datgyfalafu er mwyn eu pennu mewn deddfwriaeth. Mae pob dull yn cynhyrchu ystod eang o gyfraddau canrannol posibl, i raddau helaeth gan eu bod nhw’n dibynnu ar amrywiaeth o newidynnau economaidd.

32. Mae Atodiad A yn darparu disgrifiad o'r dulliau hyn, amlinelliad o’u cryfderau a gwendidau, ac ystod y gwerthoedd y maent yn eu cynhyrchu i hysbysu’r gyfradd ddatgyfalafu.

(iv) Symudiad Cymharol mewn Rhenti rhwng y Dyddiadau Prisio

33. Mae’r dulliau academaidd y manylir arnynt yn Atodiad A yn darparu amrediad eang o werthoedd posibl ac nid ydynt, felly, yn cynnig ateb pendant ynghylch yr hyn y dylai’r gyfradd ddatgyfalafu fod.

34. Gan mai prif swyddogaeth y gyfradd ddatgyfalafu yw trosi cost yn werth, dylai’r symudiadau cymharol mewn rhenti rhwng y dyddiadau prisio ar gyfer Ailbrisiad 2017 ac Ailbrisiad 2021 yng Nghymru gael eu hystyried hefyd. Mae hyn yn gweithredu fel gwiriad ar ganlyniadau'r dulliau academaidd.

35. Mewn egwyddor, ni ddylai’r symudiad rhwng y dyddiadau prisio ar gyfer eiddo sydd wedi eu hasesu ar Sail y Contractwr fod yn sylweddol anghyson, at ei gilydd, â’r symudiad cyffredinol mewn gwerthoedd rhent. Os oedd symudiadau mewn gwerthoedd ardrethol ar Sail y Contractwr yn sylweddol anghyson â symudiadau ar gyfer eiddo eraill, gallai hyn ddangos bod canlyniadau’r dull wedi gadael gwerth yr eiddo i raddau.

36. Defnyddiwyd y gwiriad hwn wrth bennu’r cyfraddau datgyfalafu ar gyfer Cymru, Lloegr a'r Alban mewn cysylltiad ag Ailbrisiad 2017, a hefyd ar gyfer Gogledd Iwerddon mewn cysylltiad â’i ailbrisiad yn 2015. Er bod Lloegr a’r Alban wedi cyfochri eu cyfraddau datgyfalafu, pennodd Gweithrediaeth Gogledd Iwerddon a Llywodraeth Cymru eu cyfraddau datgyfalafu eu hunain gan gyfeirio at y symudiadau rhent yn eu sylfeini treth eu hunain.

Cwestiwn 3	**A oes gennych unrhyw safbwyntiau ar y dulliau o bennu cyfraddau datgyfalafu (gan gynnwys unrhyw awgrymiadau ar gyfer dulliau amgen), ar yr ystod o werthoedd a gynhyrchir gan bob dull, neu ar rinweddau, neu fel arall, pob dull?**
Cwestiwn 4	**A ydych yn cytuno â dull arfaethedig Llywodraeth Cymru o bennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru?**

Y Gymraeg

Cwestiwn 5	**Hoffai Llywodraeth Cymru glywed eich safbwyntiau ar yr effaith y byddai'r cynigion hyn yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar:** **i) gyfleoedd pobl i ddefnyddio'r Gymraeg; ac ar** **ii) beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.** **Beth, yn eich barn chi, fyddai’r effeithiau? Sut y gellid cynyddu’r effeithiau cadarnhaol, neu liniaru’r effeithiau negyddol?**

Cwestiwn 6	**Esboniwch sut rydych yn credu y gellid ffurfio’r polisi arfaethedig neu ei newid er mwyn cael:** **i) effeithiau cadarnhaol neu ragor o effeithiau cadarnhaol, ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg gan beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg; a** **ii) pheidio â chael effeithiau andwyol, ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg heb drin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.**

Y Camau Nesaf

37. Pan fydd yr ymgynghoriad wedi cau, bydd pob ymateb yn cael ei ddadansoddi a'i ddefnyddio i hysbysu’r broses o bennu’r cyfraddau datgyfalafu a’r rheoliadau i bennu’r cyfraddau datgyfalafu.

FFURFLEN YMATEB I'R YMGYNGHORIAD

PENNU'R CYFRADDAU DATGYFALAFU AR GYFER YR AILBRISIAD ARDRETHI ANNOMESTIG YN 2021

Eich enw:	
Sefydliad (os yn berthnasol):	
E-bost / Rhif ffôn:	
Eich cyfeiriad:	

Mae gan Llywodraeth Cymru ddiddordeb yn y sylwadau efallai y bydd gennych ynghylch pennu'r cyfraddau datgyfalafu er mwyn Ailbrisio Ardrethi Annomestig 2021.

C1 A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i bennu'r cyfraddau datgyfalafu a ddefnyddir yn y Prisiadau ar Sail y Contractwr?

C2 A ydych yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru barhau i bennu dwy gyfradd ddatgyfalafu yng Nghymru?

C3 A oes gennych unrhyw safbwyntiau ar y dulliau o bennu cyfraddau datgyfalafu (gan gynnwys unrhyw awgrymiadau ar gyfer dulliau amgen), ar yr ystod o werthoedd a gynhyrchir gan bob dull, neu ar rinweddau, neu fel arall, pob dull?

C4 A ydych yn cytuno â dull arfaethedig Llywodraeth Cymru o bennu cyfraddau datgyfalafu yng Nghymru?

C5 Byddai Llywodraeth Cymru yn hoffi eich safbwyntiau ar yr effaith y byddai'r cynigion hyn yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar:

iii) gyfleoedd pobl i ddefnyddio'r Gymraeg; ac ar

iv) beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Beth ydych chi'n credu fydd yr effeithiau? Sut y gellid cynyddu'r effeithiau cadarnhaol, neu liniaru'r effeithiau negyddol?

C6 Esboniwch sut rydych yn credu y gellid ffurfio’r cynigion arfaethedig neu ei newid er mwyn cael:

iii) effeithiau cadarnhaol neu ragor o effeithiau cadarnhaol, ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg gan beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg; a

iv) pheidio â chael effeithiau andwyol, ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg heb drin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

C7 Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau penodol. Os oes gennych unrhyw bwyntiau cysylltiedig nad ydym wedi eu trafod yn benodol, defnyddiwch y gwagle hwn i'w cofnodi:

Rhowch eich sylwadau yn y fan yma:

Mae ymatebion i ymgynghoriadau yn debygol o gael eu cyhoeddi ar y rhyngrwyd neu mewn adroddiad. Os byddai'n well gennych i’ch ymateb aros yn ddienw, ticiwch y fan yma: ☐