



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Carllawiau

Nodi a Gwaredu Tir ac Adeiladau Dros Ben Anghraidd Llywodraeth Cymru

Paratowyd ar ran Grŵp y Strategaeth
Rheoli Asedau Corfforaethol

Gorffennaf 2020

1. Cyflwyniad	1
2. Nodi Asedau i'w Gwaredu	4
2.1 Adnoddau Canolog	4
2.2 Cynlluniau Rheoli Asedau Adrannol	5
2.3 Categori Asedau	7
3. Dangos Gwerth	8
4. Cyfleoedd i Gydweithredu	9
4.1 Prisio ar gyfer Trosglwyddiadau yn y Sector Cyhoeddus	9
5. Cymorth Gwladwriaethol	11
6. Caffael Cyhoeddus	12
6.1 Proses Ddiamod	12
6.2 Prisiad Annibynnol	13
7. Cyn Gwaredu	14
7.1 Crichel Down	14
7.2 Mewnol – Defnydd Amgen	14
7.3 Ailddefnyddio Tir yn y Sector Cyhoeddus	14
7.4 Ailddefnyddio Tir i Gefnogi amcanion Polisi neu Ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru	15
7.5 Gwaredu ar y Farchnad	15
8. Strategaeth Waredu	16
8.1 Amcanion a Buddiannau	16
8.2 Asesiadau o'r Effaith	16
8.3 Terfyn Amser	17
8.4 Adnoddau	17
8.4.1 Cyfreithiol	17
8.4.2 Prisio	18
8.4.3 Marchnata	18
8.5 Ychwanegu Gwerth a Lleihau Risg	19
8.5.1 Asesiadau Technegol	19
8.5.2 Gwaith Paratoi neu Waith Ymlaen Llaw	19
8.5.3 Cynllunio	19
8.5.4 Cyfreithiol	20
8.5.5 Seilwaith	20
8.5.6 Cofnodi Cynnydd mewn Gwerth	20
8.5.7 Prynwyr Arbennig	21

9. Llwybrau Gwaredu ar y Farchnad	22
9.1 Trafod Telerau'n Breifat	22
9.2 Arwerthiant Cyhoeddus	24
9.3 Tendir Ffurfiol	24
9.4 Tendir Anffurfiol	25
10. Marchnata	26
11. Gwerthu a Chwblhau	27
11.1 Cyd-drafod a Chytuno ar Delerau	27
11.2 Diwydrwydd Dyladwy	27
11.3 Cwblhau'r Cytundeb	28
12. Ar ôl y Trafodiad	29
Atodiadau	
Atodiad 1 Dolenni i Ragor o Ganllawiau	30
Atodiad 2 Cyngor ac Arweiniad ar Gyfarwyddo Prisiwr Cofrestredig Annibynnol	31
Atodiad 3 Asedau Treftadaeth	32
Atodiad 4 Cyrff Cyhoeddus a Chyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru	33
Tabl o Ffigurau	34

1. Cyflwyniad

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo o'r newydd i sicrhau gwelliannau gwirioneddol ym mywydau beunyddiol pobl Cymru yn 'Symud Cymru Ymlaen' (2016) a Ffyniant i Bawb (2017). Un o'r prif ffactorau o ran cyflawni'r ymrwymiad hwn yw sicrhau bod pob rhan o'r sefydliad, gan gynnwys ei asedau tir ac eiddo, mor effeithlon ac effeithiol â phosibl.^{1 2}

Rhoddwyd pwerau statudol i gaffael, dal a gwaredu asedau eiddo i Weinidogion Cymru yn Neddf Llywodraeth Cymru 2006. Rhoddwyd hawliau tebyg o dan statudau olynol pan drosglwyddwyd cyrff a noddir a'u hasedau, megis rhai Awdurdod Datblygu Cymru, i Weinidogion Cymru.

Cydnabyddir bod yr ystad gyhoeddus yn adnodd pwysig o ran darparu gwasanaethau cyhoeddus a chefnogi twf economaidd, iechyd a llesiant yn ogystal â gwarchod a gwella'r amgylchedd a bioamrywiaeth. Er mwyn cael gwerth cyhoeddus³ o dir ac asedau eiddo Llywodraeth Cymru, mae angen dull strategol o sicrhau bod anghenion busnes a pholisi yn sail i berchenogaeth.⁴ Dylai fod modd bob amser i brosesau rheoli pob ased ddangos gwerth ac iddynt gael eu cynnal yn unol ag egwyddorion llywodraethu da.⁵ Dylai gwaredu tir ac asedau eiddo dros ben hefyd sicrhau canlyniadau gwerth cyhoeddus ehangach.

Mae Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol 2016-2021⁶, yn ymrwymo i ddull strategol o gaffael a rheoli asedau eiddo, yn enwedig o ran nodi a gwaredu'r rhai sy'n ddiangen bellach. Un o brif negeseuon y canllaw arfer dda hwn yw y gellir sicrhau nifer o ganlyniadau cadarnhaol drwy ddefnyddio'r dull strategol hwn, gwaredu asedau dros ben sy'n cefnogi nifer o feysydd polisi.

Bwriedir i'r canllawiau hyn roi **fframwaith lefel uchel** i dywys swyddogion drwy'r broses o nodi a gwaredu asedau anghraidd nad ydynt yn cefnogi anghenion polisi na busnes mwyach er mwyn sicrhau'r gwerth cyhoeddus mwyaf. Mae hyn yn gofyn am strategaeth waredu gofnodedig glir ar gyfer pob ased, sy'n gysylltiedig â chanlyniadau ac sydd wedi'i hategu gan wybodaeth gadarn a diwydrwydd dyladwy. Bydd cyfarwyddiadau desg a phrosesau llywodraethu adrannol yn ategu'r fframwaith hwn.

Mae'r canllawiau yn y ddogfen hon yn cwmpasu'r gweithgareddau Lefel 1 a 2 yn Ffigur 1.

1 Symud Cymru Ymlaen 2016-2021 gov.wales/about/programme-for-government/?skip=1&lang=cy

2 Ymchwiliad Pwyllgor Cyllid Cynulliad Cenedlaethol Cymru i Reoli Asedau yn y Sector Cyhoeddus (2013)

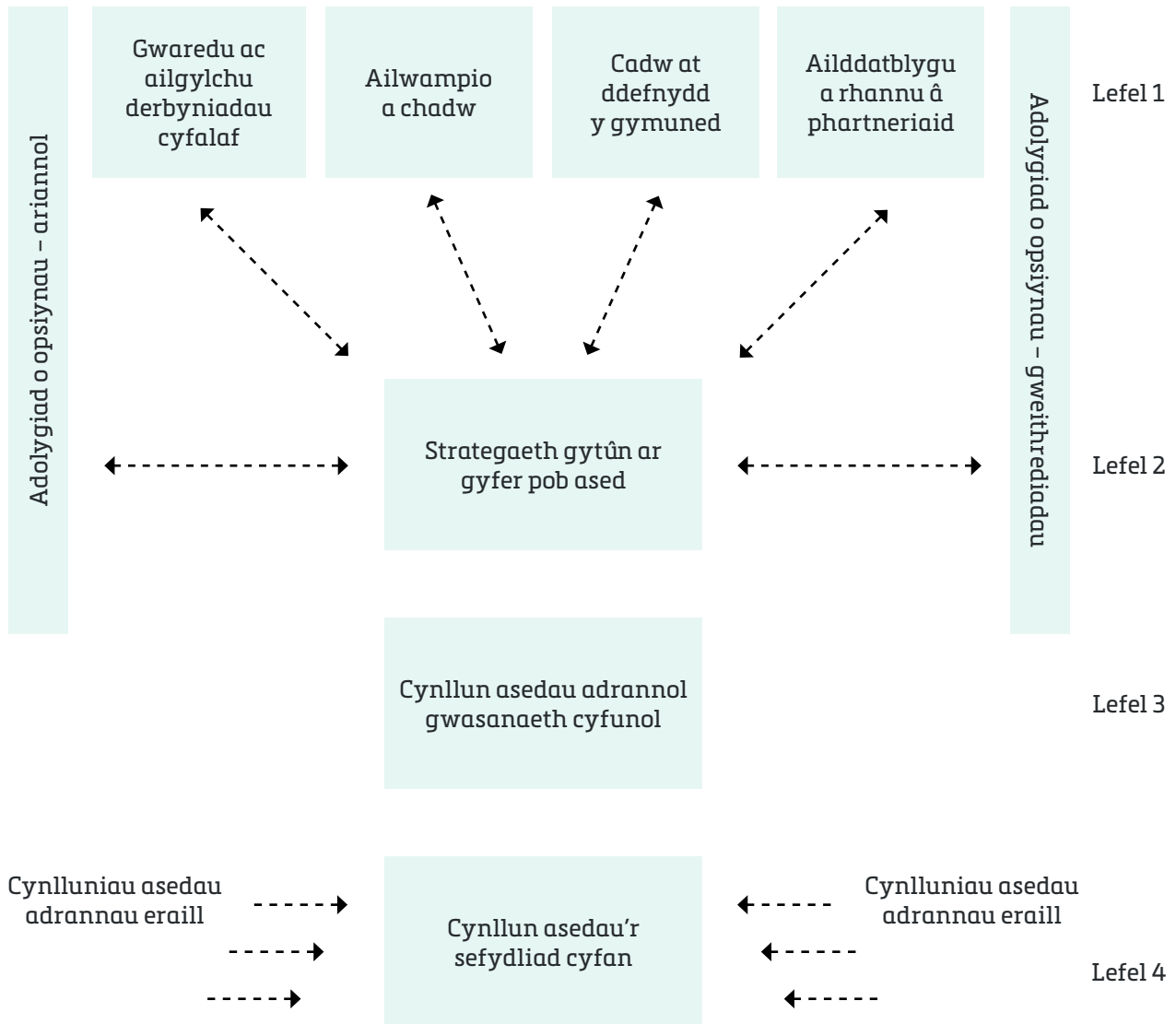
3 Gwerth Cyhoeddus (Moore, 1995) yw'r gwerth a grëir pan gaiff arian cyhoeddus ei drosi'n allbynnau ac yn ganlyniadau sy'n gwella bywydau a llesiant economaidd pobl.

4 Mae perchenogaeth yn cynnwys rhydd-ddeiliadaeth, llesddeiliadaeth ac eiddo a ddelir o dan drwydded neu fathau eraill o ddeiliadaeth.

5 Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru (2016) gov.wales/funding/managing-welsh-public-money/?lang=cy

6 Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol Llywodraeth Cymru 2016-2021

Ffigur 1: Proses Cynllunio Asedau Eiddo Corfforaethol



Ffynhonnell: Canllawiau Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig ar Reoli Asedau Eiddo yn y Sector Cyhoeddus (Ail Argraffiad)

Paratowyd y canllawiau hyn gan Is-adran Tir PSG ar gyfer Grŵp y Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol. Yn gyntaf, maent yn rhoi trosolwg o'r egwyddorion a'r prosesau i nodi asedau eiddo anghraidd. Maent yn nodi'r adnoddau canolog sydd ar gael, yn rhoi trosolwg o'r Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol a'r Cynlluniau Asedau Adrannol ac yn nodi'r diffiniadau safonol ar gyfer categorïau o asedau.

Rhoddir canllawiau ar yr ystyriaethau allweddol ar gyfer strategaeth waredu a sut i fynd drwy'r broses waredu. Daw'r canllawiau i ben drwy nodi rhai o'r camau gweinyddol ar ôl gwerthu i gau'r ffeil.

Mae gwaredu eiddo Treftadaeth yn dilyn yr un broses â'r broses ar gyfer asedau eraill. Nodir ystyriaethau ychwanegol yn yr Atodiadau.

2. Nodi Asedau i'w Gwaredu

Mae Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol (2016-2021) yn amlinellu'r weledigaeth ar gyfer gwella'r ffordd y caiff tir ac asedau eiddo eu rheoli a'u defnyddio ar sail buddiant busnes.

Yr egwyddorion craidd a bennwyd yn y strategaeth yw:

y bydd adnoddau canolog i roi trosolwg strategol, prosesau craffu, arweiniad a sicrwydd

dim ond os oes eu hangen i gyflawni polisiâu a blaenoriaethau'r Llywodraeth y bydd asedau yn cael eu dal neu eu caffael

y bydd pob Adran yn paratoi ac yn cynnal Cynllun Asedau Adrannol, yn cynnal adolygiad blynyddol o'r holl asedau a ddelir yn erbyn blaenoriaethau cyfredol ac yn categorioedd pob un yn erbyn un o'r tri diffiniad corfforaethol safonol – craidd anhyblyg, craidd hyblyg ac anghraidd dros ben

eir ati i waredu asedau sy'n cael eu categorioeddio'n rhai anghraidd dros ben yn unol ag arferion gorau.

Os nad yw asedau yn gwbl gyson ag amcanion busnes na pholisi, mae angen cymryd gofal i osgoi craffu anffafriol sy'n codi o'r meysydd polisi eraill neu feysydd polisi sy'n dod i'r amlwg, er enghraifft mewn perthynas â bancio tir a threth tir gwag o bosibl.

2.1 Adnoddau Canolog

Mae trefniadau llywodraethu adrannol ac awdurdod dirprwyedig ar gyfer gwneud penderfyniadau yn amrywio o fewn Llywodraeth Cymru. Yn unol â'r egwyddorion a nodir yn y Strategaeth Rheoli Asedau Corfforaethol, mae'r Is-adran Tir yn arwain y gwaith o gydlynu a rhoi cyngor arbenigol ac adnoddau ym maes rheoli asedau strategol a sicrwydd eiddo yn Llywodraeth Cymru.

Ystadau Cymru yw porth Llywodraeth Cymru i adnoddau arfer orau ym maes rheoli asedau.⁷

Mae'n cynnwys dolenni i:

- Space Cymru – porth i hysbysebu eiddo yn y sector cyhoeddus sydd ar gael i'w werthu neu i'w osod.
- Protocol ar Gydgyssylltu ynghylch Ystadau a Throsglwyddo Tir ar gyfer trosglwyddiadau rhwng cyrff cyhoeddus yng Nghymru.
- Canllaw Arfer Orau ar Drosglwyddo Asedau Cymunedol yng Nghymru.
- Pecyn Cymorth Cydweithredu Eiddo.

⁷ [llyw.cymru/ystadau-cymru](#)

2.2 Cynlluniau Rheoli Asedau Adrannol

Caiff asedau eiddo eu dal o dan reolaeth Gweinidogion Cymru a'u rheoli ar gyfer amcanion strategol adrannol a bennir, y rhoddir trosolwg ohonynt yn Ffigur 2.

Ffigur 2: Cynlluniau Rheoli Asedau Adrannol

Grŵp yr Ysgrifennydd Parhaol:

Ystad Weinyddol sy'n cynnwys eiddo rhydd-ddaliadol a llesddaliadol ar gyfer busnes Llywodraeth Cymru o ddydd i ddydd. Mae Strategaeth Leoli 2020-25 yn pennu'r amcanion, mae'r Grŵp Eiddo Ystad Weinyddol⁸ yn monitro'r perfformiad, ac mae'r adroddiad blynyddol ar Gyflwr yr Ystad yn cyhoeddi data perfformiad ar gyfer yr ystad weithredol.

Mae'r **Is-adran Tir**, a ffurfiwyd yn 2020, yn dal nifer o asedau tir, gyda'r nod cychwynnol o gyflymu datblygiadau er mwyn sicrhau canlyniadau tai a gwerth cyhoeddus.

Economi, Sgiliau a Chyfoeth Naturiol:

Portffolio **Datblygu Economaidd** o eiddo sydd â'r nod o atgyfnerthu'r amodau sy'n galluogi busnesau i greu cyfoeth, swyddi a thwf economaidd cynaliadwy.

Mae portffolios **Seilwaith a Thrafnidiaeth** yn cynnwys eiddo gweithredol ac anweithredol a reolir, a thir a ddelir at ddibenion datblygu strategol. Yn ychwanegol at draffyrdd, cefnffyrdd a depos cynnal a chadw, mae'r portffolio Trafnidiaeth yn cynnwys eiddo a gaffaelir ar gyfer gwelliannau i ffyrdd, rheilffyrdd a band eang, gan gynnwys eiddo a ddelir i'w waredu pan gwblheir cynlluniau. Mae Cadw yn dal portffolio o henebion, a ddelir gan Weinidogion Cymru o dan ddyletswyddau statudol fel gwarcheidwad yr amgylchedd hanesyddol. Prif amcanion dal y portffolio hwn yw cadwraeth ac addysg.

Addysg a Gwasanaethau Cyhoeddus:

Mae Grŵp **Tai ac Adfywio** yn dal nifer bach o eiddo defnydd cymysg a reolir. Caiff y rhain eu gwaredu fel rhan o'r broses o adfywio'r lleoliadau dan sylw.

Caiff Cynlluniau Asedau Adrannol eu paratoi yn ôl templed arfer orau a ddatblygwyd ar y cyd â CIPFA⁹, y crynhoir ei gynnwys yn Ffigur 3. Mae Cynlluniau Asedau Adrannol yn rhoi rhesymeg gyffredinol dros waredu, y gellir cyfeirio ati yn yr achos busnes dros waredu'r ased unigol.

8 Mae'r Grŵp Eiddo Ystad Weinyddol yn goruchwyllo'r broses o gyflawni amcanion y Strategaeth Leoli.

9 Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth

Ffigur 3: Arfer Orau – Trosolwg o Nodweddion Allweddol Cynllun Asedau Adrannol

Cefndir	Gwybodaeth am nodau, amcanion a blaenoriaethau'r Adran
Cyflenwad: Yr Ystad Gyfredol	Nifer yr asedau ac ansawdd, lleoliad, costau, buddiannau, gwerthoedd, cynaliadwyedd, effeithiolrwydd ac effeithlonrwydd yr asedau
Galw: Yr Angen am Asedau	Faint a ble, targedau ar gyfer effeithlonrwydd, costau, buddiannau, cynaliadwyedd. Effaith gwahanol ffyrdd o weithio
Dadansoddiad o'r Bylchau	Gwahaniaethau cyffredinol, niferoedd a pherfformiad
Mesurau o Lwyddiant	Targedau, mesurau, dulliau casglu data
Llywodraethu Adrannol	Goruchwyliaeth, y rhai sy'n gwneud penderfyniadau a phrosesau gwneud penderfyniadau, cysylltiadau â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
Prosiectau a Rhaglenni	Adeiladau neu gaffaeliadau presennol ac arfaethedig
Cynllun Gweithredu	Cyfeiriad, terfynau amser a chymau gweithredu

2.3 Categoriaddio Asedau

Caiff asedau a ddelir yn enw Gweinidogion Cymru eu categoriaddio'n rhai craidd neu anghraidd, yn dibynnu ar b'un a oes eu hangen i gyflawni polisiâu. Nodir diffiniadau o bob un yn Ffigur 4. Ni ddylai Adrannau'r Llywodraeth, fodd bynnag, ddal eiddo ar hap.¹⁰ Yr eithriad i hyn yw lle y gallai fod yn fuddiol i werth tir a gadwyd neu'r broses o'i reoli neu lain bridwerth tir datblygu ychwanegol.

Bydd asedau rhydd-ddaliadol a llesddaliadol anghraidd yn ddiangen o ran anghenion busnes a dylent fod ar gael i'w gwaredu.

Ffigur 4: Diffiniadau o asedau a ddelir gan Adrannau Llywodraeth Cymru

Craidd – Anhyblyg: Adeiladau neu dir y mae eu hangen i gyflawni swyddogaethau Adrannol craidd am gyfnod amhenodol neu o leiaf tan ddiwedd cyfnod y polisi ac iddo gyllideb benodol.

Craidd – Hyblyg: Adeiladau neu dir sydd eu hangen ar hyn o bryd i gyflawni rhaglenni a phrosiectau Adrannol. Mae'n rhaid i'r angen am y math hwn o ased gael ei nodi'n glir yn achosion busnes Rhaglenni neu Brosiectau. Mae'r categori hwn hefyd yn cynnwys asedau 'a ddelir cyn eu defnyddio' – aros am benderfyniad ar adeiladu neu gynllun arall sy'n gofyn am gydgasglu tir. Craidd – gall asedau hyblyg gael eu hailddosbarthu fel arfer.

Anghraidd – Dros Ben: Adeiladau neu dir nad oes eu hangen mwyach i gyflawni swyddogaethau Adrannol presennol na pholisi presennol y Llywodraeth na pholisi gan y Llywodraeth na swyddogaethau Adrannol yn y dyfodol sy'n hysbys, ac felly sydd ar gael i'w gwaredu.

Er y bydd y Cynllun Asedau Adrannol yn sail i'r achos busnes dros waredu, mae dogfennu'r rhesymeg dros bob trafodiad yn rhan allweddol o ddangos gwerth. Dylai'r achos busnes ddangos sut mae manteision ac anfanteision ariannol ac anariannol wedi cael eu hadlewyrchu yn y broses benderfynu a'r broses waredu. Mae arfer orau yn mynnu bod yr achos busnes hwn yn cael ei ddatblygu fel proses iterus a'i fod yn yn gymesur â gwerth ac effaith bosibl gwaredu ased.^{11 12}

10 Llyfr Gwyrdd y Trysorlys t 72 www.gov.uk/government/publications/the-green-book-appraisal-and-evaluation-in-central-government Gall asedau datblygu gael eu dal, er enghraifft, o fewn Grŵp yr Economi, Sgiliau a Chyfoeth Naturiol os ydynt yn cyd-fynd ag amcanion busnes.

11 Er enghraifft, Canllawiau Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig ar Reoli Asedau Eiddo Cyhoeddus (Ail Argraffiad)

12 Yn y cyd-destun hwn, dylai'r achos busnes fod yn gymesur â gwerth yr ased. Bydd y ffurf a'r cynnwys yn cydymffurfio â'r cyfarwyddiadau Adrannol.

3. Dangos Gwerth

Mae 'Ffyniant i Bawb' yn ymgorffori saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol a diffiniad o ddatblygu cynaliadwy sy'n ceisio sicrhau'r gwerth cyhoeddus mwyaf posibl yn hytrach na'r pris uchaf. Bydd dangos sut y mae'r cynnig i waredu ased yn cyflawni'r nodau ac yn ymgorffori'r pum ffordd o weithio yn atgyfnerthu'r gallu i ddangos gwerth.

Ffigur 5: Pum Ffordd o Weithio



gweithredu mewn ffordd integredig fel y bydd cyrff cyhoeddus yn ystyried pob un o'r nodau llesiant wrth benderfynu ar eu blaenoriaethau



deall gwreiddiau problemau er mwyn eu hatal rhag digwydd ac ystyried a ddylid newid y ffordd rydym yn defnyddio ein hadnoddau ar hyn o bryd



gweithio gydag eraill mewn modd cydweithredol er mwyn dod o hyd i atebion cynaliadwy a rennir



ystyried yr hirdymor er mwyn sicrhau nad ydym yn peryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion eu hunain



cynnwys amrywiaeth o'r boblogaeth yn y penderfyniadau sy'n effeithio arnynt

Mae'r flaenoriaeth Weinidogol i sicrhau gwerth cyhoeddus o waredu asedau yn ystyried effaith gweithgareddau'r llywodraeth ar gymdeithas. Dylai canlyniadau gwaredu anelu at wella bywydau pobl, llesiant economaidd, a gwarchod neu ddiogelu'r amgylchedd a bioamrywiaeth. Bydd nodi'r cyfraniadau uniongyrchol ac anuniongyrchol penodol a ddisgwyllir o waredu ased, drwy ddefnyddio asesiadau o'r effaith, yn helpu i ddangos gwerth o waredu ased.

4. Cyfleoedd i Gydweithredu

Gall nodi cyfleoedd i gydweithredu, yn enwedig â chyrff eraill yn y sector cyhoeddus, wella canlyniadau gwerth cyhoeddus o waredu ased. Mae egwyddorion creu lleoedd yn pwysleisio pwysigrwydd cydweithredu ac ymgysylltu â rhanddeiliaid. Mae gwaredu ased yn rhoi cyfle pennaf i Lywodraeth Cymru integreiddio egwyddorion creu lleoedd drwy gydweithredu a dangos arferion gorau.

Ymhlith prif fuddiannau cydweithredu ar y broses waredu mae'r canlynol:

Gall **Adrannau Llywodraeth Cymru a ddosberthir fel y Goron** drosglwyddo asedau rhyngddynt heb farchnata, gan na throsglwyddir teitl. Dylid sicrhau arbedion cost o weithredu yn y modd hwn, ond gall hefyd gyflawni polisi arall yn anuniongyrchol.

Caniateir i **sefydliadau yn y sector cyhoeddus** hefyd drosglwyddo asedau eiddo rhyngddynt eu hunain heb eu gosod ar y farchnad agored.¹³ Fodd bynnag, nid oes gan bob corff hyd braich y pŵer i gaffael na dal asedau eiddo. Efallai y bydd cyfyngiadau ar weithgareddau elusennau hefyd sy'n eu hatal rhag dal asedau eiddo. Felly, byddai'n ddoeth cadarnhau bod pwerau priodol yn bodoli ar gam cynnar. Mae canllawiau ar wahân ar gael ar drosglwyddo asedau i grwpiau cymunedol.¹⁴ Mae Atodiad 4 yn cynnwys dolen i'r rhestr o gyrff cyhoeddus i Gymru a'r ffiniau cyfrifyddu y maent oddi mewn iddynt.

Mae **Protocol Cydgysylltu ynglŷch Ystadau a Throsglwyddo Tir Llywodraeth Cymru** yn cyngori y dylid ystyried cyfleoedd i gydweithredu yn y sector cyhoeddus yn llawn. Os nad oes unrhyw fuddiant arall i'r sector cyhoeddus, dylid gwaredu tir ac asedau eiddo dros ben o fewn tair blynedd, ac asedau preswyl o fewn chwe mis.^{11 15}

4.1 Prisio ar gyfer Trosglwyddiadau yn y Sector Cyhoeddus

Dylai trosglwyddiadau yn y sector cyhoeddus fod am y gwerth marchnadol fel arfer, yn unol â Llyfr Coch Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig, ac yn seiliedig ar un prisiad annibynnol heb adfachu na darpariaethau ynglŷn â gorswm. Mae'r eithriadau lle y gallai darpariaethau gorswm/adfachu fod yn briodol fel a ganlyn:

- lle mae'r eiddo i'w werthu i ddatblygwr preifat ar gyfer datblygiad tai
- lle mae'n debygol y bydd gwerthu yn gwella'r canlyniadau o ran polisi tai, e.e. drwy greu safle cyfansawdd cyfun
- mae swyddogion cyfrifyddu'r sefydliadau perthnasol yn y sector cyhoeddus yn argyhoeddedig, yn y trafodiad hwn, fod gorswm yn cynnig gwerth am arian i'r sector cyhoeddus yn ei gyfanrwydd, neu
- mae enillion y datblygiad yn cael eu rhannu'n gyfartal rhwng y perchennog gwreiddiol a'r darpar berchennog.

13 Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru (2016) tt117-119 llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/rheoli-arian-cyhoeddus-cymru.pdf

14 llyw.cymru/trosglwyddo-asedau-cymunedol-canllawiau-i-ymgeiswyr

15 Protocol Trosglwyddo Tir llyw.cymru/ystadau-cymru?_ga=2.106903754.855653738.1600768719-35041791.1571844396

Os caiff asedau eu gwaredu am lai na'u gwerth marchnadol, yna caiff y gwahaniaeth rhwng y pris gwerthu a'r gwerth marchnadol ei drin fel rhodd y bydd angen “awdurdod i'w chymeradwyo” a nodir mewn dirprwyaethau adrannol. Mae dibenion cyfrifyddu yn ei gwneud yn ofynnol i drosglwyddiadau o'r fath gael eu trin mewn ffordd benodol.¹⁶ Dylid hefyd ystyried rheolau Cymorth Gwladwriaethol a chyfrif amdanynt.

Pan gaiff asedau eu gwaredu drwy ddefnyddio contract amodol neu at ddiben penodol manwl, yna gall rheolau caffael cyhoeddus fod yn gymwys.

16 Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru (2016) @ Atodiad 4.11 wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrywdd-Money/SitePages/Managing-Welsh-Public-Money.aspx

5. Cymorth Gwladwriaethol

Mae'r Comisiwn Ewropeaidd wedi datblygu trefniadau Cymorth Gwladwriaethol i atal mantais ariannol rhag cael ei rhoi i bartïon mewn ffordd a allai ystumio cystadleuaeth. Gallai mantais ariannol godi o roddion neu werthiannau am lai na'r gwerth marchnadol neu drwy osod rhwymedigaethau neu amodau a fyddai'n annerbyniol i werthwr preifat. Mae rheolau Cymorth Gwladwriaethol yn gymwys i gaffael a gwaredu tir ac asedau eiddo.

Er mwyn sicrhau nad yw gwaredu ased yn debygol o gael ei ddehongli fel sbarduno Cymorth Gwladwriaethol, mae'n rhaid i'r broses fod yn dryloyw, yn anwahaniaethol, yn ddiamod ac yn gystadleuol. Dylid cadw tystiolaeth ddigonol i ddangos bod yr egwyddorion hyn wedi cael eu mabwysiadu.

Fel arfer, dylid gwaredu asedau am eu gwerth marchnadol, ond gall y pris fod yn is cyhyd ag y gellir dangos gwerth am arian. Mewn achosion o'r fath, mae angen nodi a dogfennu'r costau a'r buddiannau (meintiol ac ansoddol) yn glir.

Dylid hefyd ystyried a chofnodi lefel y risg o her. Mae cymorth ar gael yn stateaid@wales.gov.uk neu drwy Wasanaethau Cyfreithiol y fframwaith GCC.

Er y gall contractau dibynnol ar gyfer gwaredu greu ymrwymiad cyfrwymol i sicrhau canlyniadau polisi penodol, mae materion posibl o ran cymorth gwladwriaethol yn codi oherwydd gallant roi budd mewn da i'r prynwr. Un enghraifft fyddai cytundeb i werthu ased lle y byddai'r enillion yn cael eu hadennill ar ddyddiad diweddarach (fel arfer ar ôl cwblhau datblygiad neu gynllun). Cyfeiriodd Swyddfa Archwilio Cymru at y mater hwn yn ystod ei hadolygiad o Gronfa Buddsoddi Rhanbarthol Cymru.

Mae contractau dibynnol hefyd yn gofyn am ystyried rheoliadau caffael cyhoeddus yn ofalus, a all gael effaith ar y strategaeth waredu.

6. Caffael Cyhoeddus

Mae Adrannau'r Llywodraeth yn awdurdodau contractio ac yn ddarostyngedig i gyfarwydddebau caffael yr UE. Gall nodi canlyniadau penodol o werthu ased beri i'r gwarediad gael ei ddosbarthu'n contract gwaith cyhoeddus. Bydd contractau gwaith cyhoeddus dros y terfynau ariannol a bennwyd yn gofyn am gynnal proses lawn yng Nghyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd, felly mae'n bwysig bod y cyngor cywir yn cael ei geisio o'r cychwyn. Gall prosesau Cyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd ychwanegu cryn amser, adnoddau a chost i'r broses waredu.

Mae enghreifftiau lle mae gwarediadau yn debygol o gael eu dosbarthu'n gaffael cyhoeddus yn cynnwys:

- Gwaredu lle mae datblygwr safle hefyd yn rhoi gwasanaethau proffesiynol i Lywodraeth Cymru.
- Mae cyfleusterau yn cael eu darparu ar safle gwaredu i Lywodraeth Cymru.
- Mae amodau mewn contract yn nodi, er enghraifft, nifer yr anheddau i'w hadeiladu ar safle, erbyn amser penodol neu yn ôl safonau penodol.
- Mae rhwymedigaeth i ddarparu seilwaith cyn datblygu'r safle gwaredu.

Dylai pob achos gael ei ystyried yn unigol, ond os gellid dehongli gwarediad yn contract gwaith cyhoeddus, yna dylid ceisio cyngor cynnar gan naill ai'r Gwasanaethau Caffael Corfforaethol: CPSProcurementAdvice@gov.wales¹⁷ neu gynghorwyr arbenigol allanol.¹⁸ Mae contractau gwaith cyhoeddus hefyd yn ddarostyngedig i Ddeddf Gwasanaethau Cyhoeddus (Gwerth Cymdeithasol) 2012.

Ymhlith y pwyntiau allweddol mewn perthynas â chaffael a gwaredu asedau mae:-

6.1 Proses Ddiamod

Dylai'r gwerthiant fod drwy weithdrefn ymgynnig diamod a chael digon o gyhoeddusrwydd. Dylai pob tendrwr â diddordeb gael ei hysbysu'n briodol ac yn yr un modd, mae angen i wybodaeth fod yn hygyrch a dylai fod eglurder ynglŷn â'r meini prawf dethol a dyfarnu.

Lle y gallai tir ac adeiladau ddenu prynwyr rhyngwladol, yna mae'n rhaid i'r strategaeth gwaredu a marchnata gynnwys amlygiad i'r marchnadoedd hynny. Er na chaniateir gosod rhwymedigaethau y tu hwnt i'r rhai a fyddai'n dderbyniol i werthwyr preifat, mae'n bosibl cynnwys amodau neu rwymedigaethau sy'n dderbyniol o dan gyfraith gyffredinol a'r rhai a nodir ym mhenderfyniadau awdurdod cynllunio.

¹⁷ Ar 23 Mehefin 2016, cynhaliwyd refferendwm yr UE a phleidleisiodd pobl y Deyrnas Unedig o blaid gadael yr Undeb Ewropeaidd. Hyd nes y daw'r negodiadau ymadael i ben, erys y DU yn aelod llawn o'r Undeb Ewropeaidd ac mae pob un o hawliau a rhwymedigaethau aelodaeth o'r UE yn parhau mewn grym. Yn ystod y cyfnod hwn bydd y Llywodraeth yn parhau i gyd-drafod, gweithredu a chymhwyso deddfwriaeth yr UE. Bydd canlyniad y negodiadau hyn yn pennu pa drefniadau fydd yn gynnwys mewn perthynas â deddfwriaeth yr UE yn y dyfodol ar ôl i'r DU adael yr UE.

¹⁸ [eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)&from=EN](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719(05)&from=EN)

6.2 Prisiad Annibynnol

Weithiau, gellir gwaredu ased heb ymgyrch farchnata gynhwysfawr. Fodd bynnag, dylid cael adroddiad prisio ar y farchnad annibynnol, sy'n cefnogi'r pris, cyn cyfnewid contractau. Dylid ei gomisiynu oddi wrth Brisiwr cofrestedig ac fel arfer dylai gael ei gynnal yn unol â safonau Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (Llyfr Coch).

Mae'n arfer dda ystyried comisiynu adroddiad barn am werth annibynnol hyd yn oed wrth waredu ased ar ôl ymgyrch farchnata agored (gweler hefyd yr adran ar Brisio yn adran y Strategaeth Waredu isod).

7. Cyn Gwaredu

Mae nifer o faterion lefel uchel i'w hystyried cyn gwaredu a fydd yn llywio'r strategaeth waredu.

7.1 Crichel Down

Efallai y bydd angen cynnig asedau a gaffaelwyd yn wreiddiol gan gorff cyhoeddus o dan bwerau prynu gorfodol neu fygythiad o brynu gorfodol yn ôl i'r cyn-berchennog neu ei olynwyr, am y gwerth marchnadol presennol o dan reolau Crichel Down.¹⁹ Mae cynnig i waredu buddiant rhydd-ddaliadol neu brydlles sy'n para dros saith mlynedd yn golygu bod yn rhaid ymdrin â'r ased o dan yr egwyddorion hyn. Mae'r rheolau yn cynnwys darpariaethau penodol eraill sy'n ymwneud â thenantiaid.

Dylid ceisio cyngor cyfreithiol cynnar i nodi Hawliau Trydydd Parti posibl a dylid cynnal trafodaethau â gwasanaethau cyfreithiol ynghylch a fyddai unrhyw eithriadau i Reolau Crichel Down a'r gorwel amser i gynnig asedau eiddo yn ôl yn gymwys, cyn symud ymlaen i ystyried gwaredu ased ar y farchnad.

7.2 Mewnol – Defnydd Amgen

Er bod eiddo o bosibl wedi'i nodi'n eiddo anghraidd dros ben i'r Adran sy'n ei ddal, ni fydd o reidrwydd yn eiddo dros ben i Lywodraeth Cymru yn ei chyfanrwydd. Bydd angen ymgynghori â'r Adrannau ehangach i gadarnhau a yw'r ased o ddiddordeb o bosibl cyn ei waredu ar y farchnad.

Er enghraifft, mae cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, carbon isel o ansawdd yn flaenoriaeth weinidogol. Ar ôl penderfynu bod ased sydd â photensial tai yn ased dros ben i'r Adran sy'n ei ddal, mae'n rhaid hysbysu'r Is-adran Tir yn uniongyrchol ei fod ar gael cyn dechrau ar unrhyw broses waredu arall.

7.3 Ailddefnyddio Tir yn y Sector Cyhoeddus

Lle nad oes angen yr ased yn fewnol yn Llywodraeth Cymru, dylai fod ar gael i sefydliadau eraill yn y sector cyhoeddus. Yn y cyd-destun hwn, mae'r sector cyhoeddus ehangach yn cynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, Cyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru, Llywodraeth y DU, y GIG, llywodraeth leol, awdurdodau parciau cenedlaethol, awdurdodau'r heddlu a thân.

Mae meysydd polisi allweddol a gyflawnir y tu allan i Lywodraeth Cymru yn cynnwys iechyd a llesiant, tai ac adfywio, sipiwn a theithwyr, yr economi sylfaenol, bioamrywiaeth a lleihau carbon. Gall cydweithio â swyddogion arwain yn Llywodraeth Cymru arwain at welliannau anuniongyrchol yng nghanlyniadau polisiâu lle y trosglwyddir tir mewn rhan arall o'r sector cyhoeddus.

¹⁹ welshgovernment.souttron.net/Library/Catalogues/CatView.aspx?ReturnUrl=http%3a

Caiff argaeledd eiddo ei hysbysebu drwy ePIMs, sef y gofrestr electronig o dir y sector cyhoeddus.²⁰ Dylid cofrestru bod yr ased eiddo ar gael i gyrff cyhoeddus eraill am 40 diwrnod cyn ei fod ar gael i'r farchnad agored. Nid yw ePIMS yn hysbysu defnyddwyr yn awtomatig pan fydd eiddo newydd ar gael, ond gall yr Is-adran Tir ddosbarthu gwybodaeth i ystadau eraill yn y sector cyhoeddus drwy Ystadau Cymru.

7.4 Ailddefnyddio Tir i Gefnogi amcanion Polisi neu Ddeddfwriaethol Llywodraeth Cymru

Nid yw polisiâu'r Llywodraeth bob amser yn cael eu cyflawni'n uniongyrchol gan adrannau'r Llywodraeth na chyrff cyhoeddus eraill. Os nad oes angen yr ased yn Llywodraeth Cymru nac yn y sector cyhoeddus ehangach, yna dylid ystyried a allai'r eiddo fod yn addas i helpu i gyflawni amcanion eraill sefydliadau nad ydynt yn y sector cyhoeddus.

Bydd cydweithredu â swyddogion polisi arweiniol yn Llywodraeth Cymru a'r Is-adran Tir yn helpu i nodi cyfleoedd ac enwau cyswllt.

Ceir canllawiau ar werthu/trosglwyddo asedau rhwng cyrff cyhoeddus yn y Protocol ar Gydgysylltu ynghylch Ystadau a Throsglwyddo Tir a gyhoeddwyd gan Ystadau Cymru.

7.5 Gwaredu ar y Farchnad

Lle mae'r opsiynau uchod wedi cael eu hystyried a'u gwrthod, y cam nesaf fyddai gwaredu'r ased ar y farchnad agored. Bydd angen dangos egwyddorion tryloywder a thegwch drwy gydol y broses. Dylid cydbwyso buddiannau gwaredu ased yn amserol â'r canlyniadau a fwriedir o'i waredu. Bydd datblygu strategaeth yn rhoi fframwaith a fydd yn dangos sut y cafodd gwerth ei sicrhau drwy:

- nodi'n glir amcanion diffiniedig a'r buddiannau o waredu'r ased a ragwelir
- nodi'r adnoddau sydd eu hangen i reoli'r broses a chyflawni'r amcanion yn effeithiol ac yn effeithlon
- rhoi'r rhesymeg dros y llwybr gwaredu a ddewisir
- ystyried y potensial i wella marchnadwyedd a gwerth yr ased
- dangos sut mae nodau polisi Llywodraeth Cymru wedi'u hymgorffori yn y broses.

²⁰ Gwasanaeth mapio gwybodaeth eiddo electronig. Caiff e-PIMS ei ddisodli yn 2020.

8. Strategaeth Waredu

Bydd y Strategaeth Waredu yn cwmpasu amrywiaeth eang o faterion i lywio'r broses waredu gyfan. Dylai'r strategaeth gael ei harwain gan ganlyniadau, ond mae angen cydbwysu amcanion ag amser ac adnoddau. Bydd y broses o ddatblygu strategaeth gadarn yn iterus.

8.1 Amcanion a Buddiannau

Mae sicrhau gwerth o waredu ased yn gofyn am ddull ystyriol sy'n seiliedig ar amcanion CAMPUS sy'n cyd-fynd â pholisïau.

Gallai'r rhain gynnwys:

- datblygiadau carbon isel neu ddi-garbon
- gwelliannau i'r amgylchedd neu fioamrywiaeth
- cefnogi prosiectau creu lleoedd
- tai cymdeithasol a fforddiadwy
- adfywio canol trefi.

Dylai amcanion gael eu llywio gan asesiadau o'r effaith.

8.2 Asesiadau o'r Effaith

Mae'n rhaid i brosesau corfforaethol ar gyfer cyngori Gweinidogion ar opsiynau posibl ac argymhellion ynglŷn â gwaredu adlewychu gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru).

Mae asesiadau o'r effaith yn cefnogi'r achos busnes ac yn llywio'r strategaeth waredu. Maent yn dangos y berthynas rhwng cynnig i waredu ased ac amcanion polisi ehangach ac maent yn elfen bwysig o ran dangos gwerth.

Ceir arweiniad ac enghreifftiau o arferion da o ran paratoi asesiadau effaith integredig ar fewnrwyd Llywodraeth Cymru.²¹

Dylid ystyried cynnal asesiadau ychwanegol o effaith prosiectau penodol wrth gadarnhau a ellid ychwanegu at werth yr ased (a sut) neu liniaru risgiau.

Dylai'r defnydd o asesiadau risg fod yn briodol ac yn gymesur â'r prosiect gwaredu ased.

21 wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrwyd-Policy-Making-Legislation/SitePages/Integrated-Impact-Assessments.aspx

8.3 Terfyn Amser

Mae 'Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru' yn rhagweld y dylid gwaredu asedau eiddo dibreswyl o fewn tair blynedd (chwe mis ar gyfer rhai preswyl). Gallai ystyriaethau eraill awgrymu ei bod yn annhebygol y caiff gwerth cyhoeddus ei sicrhau o fewn y terfyn amser hwnnw. Fel arfer, ni ddylai cyfyngiadau cyllidebol fod yn ffactor sy'n penderfynu lle mae gan asedau y potensial i greu gwerth cyhoeddus sylweddol.

Dylai'r strategaeth waredu fynd i'r afael â'r terfyn amser disgwyledig, gan gadw mewn cof yr amcanion a ddymunir, yr amser sydd ei angen i sicrhau cymeradwyaeth fewnol a chyflwr y farchnad ar gyfer y categori o ased.

Gallai gweithgareddau ychwanegol cyn marchnata wella gwerth am arian a gallent gael effaith gadarnhaol sylweddol ar amseriad unrhyw dderbyniad, a bydd angen eu cynnwys yn y terfyn amser yn y strategaeth waredu.

8.4 Adnoddau

Mae gwaredu ased yn gofyn am adnoddau ac arbenigedd gan nifer o bartïon, yn yr Adran sy'n dal yr ased a thu hwnt. Bydd strategaeth sydd wedi'i datblygu'n dda yn cysoni'r angen am yr adnoddau hynny â'r cyfnodau priodol yn y broses waredu, a fydd yn ei dro yn helpu i nodi cerrig milltir mesuradwy ar gyfer monitro ac adrodd.

8.4.1 Cyfreithiol

Dylid ceisio cyngor cyfreithiol gan Wasanaethau Cyfreithiol Masnachol Llywodraeth Cymru ar gam cynnar yn y broses waredu er mwyn egluro natur y buddiant i'w waredu a sicrhau bod y teitl wedi'i gofrestru yn yr enw cywir a bod y pwerau angenrheidiol i waredu yn bodoli. Mae manylion cywir y landlord presennol, yr hawl i is-osod neu aseinio a'r angen am ganiatâd y landlord lleol yn ystyriaethau cynnar perthnasol ar gyfer buddiannau lesddaliadol.

Efallai y bydd cyfamodau cyfyngu, hawliau tramwy, ffyrddfaint, llyffetheiriau neu hawliau trydydd parti sy'n atal neu'n rhwystru'r gallu i werthu neu sy'n debygol o effeithio ar y gwerth. Mae'n bwysig bod y materion hyn yn cael eu nodi cyn cyfarwyddo arbenigwyr prisio allanol. Unwaith y bydd swyddogion yn ymwybodol o unrhyw ddiffygion yn y teitl, gellir ceisio cyngor cyfreithiol i ganfod a ellir eu newid neu eu dileu, a allai ychwanegu at y pris gwaredu, ond y bydd angen eu hadlewyrchu hefyd o fewn y terfyn amser yn y strategaeth.

Dylai gweithgarwch ymgysylltu'n gynnar hefyd amlygu a oes unrhyw faterion yn codi ynglŷn â ffiniau y mae angen cael eglurder yn eu cylch ac a yw rheolau Crichel Down yn gymwys.

Bydd y tîm cyfreithiol hefyd yn ymdrin â'r agweddau cyfreithiol ar werthu neu brydlesu a gall sicrhau, lle y bo'n briodol, fod y darpariaethau 'gorswm' neu 'adfachu' cywir yn cael eu cofrestru yn erbyn yr ased ar adeg cwblhau'r gwerthiant.

Efallai y bydd angen cymorth cyfreithiol arbenigol os yw'n debygol y caiff ased ei waredu drwy gontract dibynnol a allai sbarduno rheoliadau Contractau Gwaith Cyhoeddus.

8.4.2 Prasio

Fel arfer, dylai'r gwerth gwaredu fod yn seiliedig ar y gwerth marchnadol fel y'i diffinnir gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig.

Er y gellir gwaredu asedau am lai na'u gwerth marchnadol, bydd angen nodi'r gwahaniaeth rhwng y pris gwaredu a'r gwerth marchnadol. Caiff y gwerth marchnadol ei bennu o dan gyfres o dybiaethau. Un o'r rhain fydd yr amcan(ion) sy'n sail i'r gwarediad. Pan fydd tybiaethau yn adlewyrchu canlyniadau sy'n ychwanegol at amodau arferol y farchnad, dylid nodi'r rhain mewn unrhyw gyngor a gyflwynir i'r Gweinidogion.

Dylai prisiadau o asedau y disgwylir iddynt fod yn fwy na £500,000 gael eu cynnal gan Brisiwr Cofrestredig annibynnol nad yw'n rhan o'r asiantaeth waredu ac yn unol â gofynion Llyfr Coch Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig. Dylid gwneud penodiadau naill ai drwy'r Fframweithiau Adrannol presennol neu fframwaith caffael GCC Cymru ar gyfer Ymgynghoriaeth Adeiladu (Seilwaith).²² Ceir cyngor ac arweiniad ar gynnwys cyfarwyddiadau yn Atodiad 2.

Dylai'r prisiad ystyried, lle y bo'n briodol, a ellid ychwanegu at y gwerth drwy rannu'r ased yn lotiau ar wahân, neu drwy waredu ar y cyd â pharti neu ased arall. Mae ystod o werthoedd yn dderbyniol yn ystod camau cynnar datblygu strategaeth, gan nad yw'r farchnad wedi cael ei phrofi o bosibl. O dan yr amgylchiadau hyn, mae'n rhaid cael cadarnhad bod y pris y cytunwyd arno yn cyfateb i werth marchnadol cyn cyfnewid contractau.

Mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw aelod sy'n rhoi cyngor ar brisio fod yn rhan o'r cynllun cofrestru prasio a chydymffurfio â'r safonau gofynnol. Mae'n werth nodi nad yw asiantau gwerthu a gosod yn Brisiwr cofrestredig Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig o reidrwydd, ond gallant gynnig barn ar bris. Fodd bynnag, ni fydd y diogelwch a gynnigir gan brisiad ysgrifenedig ffurfiol (sy'n cydymffurfio â'r Llyfr Coch) ar gael.

8.4.3 Marchnata

Dylai'r broses o farchnata'r ased gael ei chaffael yn unol â pholisi caffael Llywodraeth Cymru. Er mwyn sicrhau didueddrwydd ac yn unol ag egwyddorion arfer orau, mae'n ddoeth bod yr asiant sy'n marchnata'r ased yn wahanol i'r sefydliad a benodir yn Brisiwr Cofrestredig (gweler uchod). Dylai'r asiant marchnata roi cyngor ar y pris awgrymedig cychwynnol, rheoli cynigion a chynghori ar dderbynioldeb y cynigion sy'n dod i law.

Os yw'r cynnig yn wahanol i'r pris awgrymedig cychwynnol, dylai Prisiwr cofrestredig ardystio mai hwn oedd y cynnig gorau y gellid ei gael ar ôl marchnata priodol.

²² O fis Mai 2017, cyfeirnod y fframwaith cyfredol yw NPS-PS-0027-15

8.5 Ychwanegu Gwerth a Lleihau Risg

Bydd yr amcanion strategol a nodweddion ffisegol a chyfreithiol yr ased yn dylanwadu ar y gwerth marchnadol. Efallai y bydd cyfleoedd i ychwanegu at y gwerth a lleihau'r risg o sicrhau gwerthiant.

Bydd amcanion gwaredu clir yn helpu i benderfynu a allai gweithgareddau o'r fath fod yn briodol neu'n fuddiol, ond bydd angen arfarniad cadarn o gostau yn erbyn buddiannau er mwyn sicrhau bod budd clir o'r amser a dreulir a'r adnoddau a ddefnyddir. Dylai gweithgareddau fod yn gymesur â'r ased, y gwerth posibl y gellir ei greu a'r adnoddau sydd ar gael.

Gall cyngor proffesiynol annibynnol neu adolygiad trydydd parti gefnogi sicrwydd mewnol a threfniadau llywodraethu.

Ymhlith y gweithgareddau y gellid eu hystyried i leihau'r risgiau canfyddedig cyn gosod yr eiddo ar y farchnad mae'r canlynol:

8.5.1 Asesiadau Technegol

Mae asesiadau technegol a allai ychwanegu gwerth neu leihau risg yn cynnwys arolygon topograffyddol, asesiadau o berygl llifogydd, adroddiadau ecolegol ac ymchwiliadau i'r ddaear a halogi. Os yw'r strategaeth waredu yn cynnwys ymgysylltiad â'r system gynllunio, efallai y bydd angen adroddiadau ychwanegol. Os bydd angen dymchwel adeiladau fel rhan o'r broses o ddatblygu safle, efallai y bydd yn fuddiol sicrhau bod caniatadau priodol i ddymchwel ar waith cyn gwerthu.

Dylid ystyried buddiannau posibl cael asesiadau technegol trosglwyddadwy.

Ar gyfer adeiladau sy'n bodoli eisoes, efallai y bydd Tystysgrifau Perfformiad Ynni a thystysgrifau ac arolygon ar gyfer asbestos, radon, tân a materion eraill yn helpu i ddadrisgio gwerthiant drwy roi cysur i ddarpar brynwyr, ond dim ond er gwybodaeth y dylid eu darparu. Caiff adroddiadau o'r fath ond eu darparu i Lywodraeth Cymru i'w galluogi i gyflawni ei rhwymedigaethau statudol ac ni ellir eu trosglwyddo.

8.5.2 Gwaith Paratoi neu Waith Ymlaen Llaw

Efallai y bydd gwaith unioni, dadhalogi neu ddymchwel yn ychwanegu at werth y safle, neu efallai y bydd yn dileu rhai o'r risgiau i werthiant posibl.

8.5.3 Cynllunio

Gall ymgysylltu â chynllunwyr ar gam cynnar wella'r broses waredu a helpu i'w chyflymu, ond dylai hyn fod yn gymesur â'r potensial i ychwanegu at y gwerth cyffredinol, wedi'i gydbwyso yn erbyn yr adnoddau angenrheidiol.

Mae trafodaethau cyn cynllunio, paratoi briff datblygu a sicrhau caniatâd cynllunio yn enghreifftiau o weithgareddau cynllunio a all ychwanegu at werth a chanlyniadau, gwneud ased yn fwy gwerthadwy a lleihau risg, ond efallai na fydd yn briodol ar gyfer pob ased. Efallai na fydd yn briodol os oes nifer o ddefnyddiau posibl ar gyfer y safle.

Gall caniatadau cynllunio, er nad ydynt yn gyfrwysol ar y prynwr, gael eu defnyddio fel modd i gyflawni nodau polisi, megis tai fforddiadwy, carbon isel o ansawdd. Ni fyddai amodau cynllunio o reidrwydd yn golygu y byddai'r trafodiad yn dod o dan reolau caffael cyhoeddus na rheolau cymorth gwladwriaethol, ond dylid ceisio cyngor arbenigol, ar sail achos unigol.

8.5.4 Cyfreithiol

Dylid ymchwilio i bryderon ynglŷn â'r teitl, megis cyfamodau cyfyngu, oherwydd gallant fod yn ddiangen neu gallent gael eu diddymu drwy gytundeb. Dylid ceisio cyngor cyfreithiol mewn perthynas ag unrhyw gymalau gorswm neu adfachu hefyd.

8.5.5 Seilwaith

Lle y bo'n briodol, gall darparu seilwaith ffisegol a chymdeithasol fod yn fuddiol i werth safle.

8.5.6 Cofnodi Cynnydd mewn Gwerth

Mae amodau gorswm ac adfachu yn ddulliau pwysig o sicrhau gwerth o waredu asedau.

Mae Llywodraeth Cymru yn dal asedau i gyflawni a chefnogi amcanion polisi ac, yn gyffredinol, ni all ddefnyddio asedau eiddo ar hap. Os caiff asedau dros ben sydd â gwerth datblygu eu gwaredu drwy ddefnyddio'r farchnad, dylid ystyried mesurau i sicrhau bod trethdalwyr yn cael budd o ran o'r elw ariannol neu'r holl elw ariannol neu'r cynnydd mewn gwerth yn y dyfodol. Mae Llywodraeth y DU wedi defnyddio'r diffiniadau defnyddiol canlynol:

Ystyr **'gorswm'** yw adhawlio elfen o werth datblygu gwell, er enghraifft os oes cynnydd cyffredinol yn y farchnad, neu os yw gwerth marchnadol y datblygiad terfynol yn anhysbys ar adeg gwerthu.

Mae **'adfachu'** yn cyfeirio at hawlio'r holl enillion ffawdelw neu ran ohonynt, er enghraifft, os yw'r prynwr wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd, neu os yw'r datblygiad yn fwy na'r hyn a ragwelir yn y caniatâd cynllunio a gafwyd cyn gwaredu.²³

Mae darpariaethau gorswm yn galluogi Llywodraeth Cymru i adennill cynnydd mewn gwerth oherwydd cynnydd yn y gwerth marchnadol ond adfachu yw'r enillion sy'n deillio o ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad neu ddefnydd dwysach. Efallai y bydd y swm y gellir ei adennill yn lleihau dros amser a bydd y swm o arian y gellir ei hawlio yn destun anghydfod yn aml. Dylid ceisio cyngor cyfreithiol cynnar a chynghor ar brisio cyn rhoi dibyniaeth amhriodol ar ddulliau o'r fath i ddiogelu cynnydd yng ngwerth ased eiddo yn y dyfodol.

Efallai y bydd rhannu ased yn lotiau'n ddoeth yn ychwanegu at ei werth, a gellir gwneud hynny drwy gyfuno ased ag eiddo cyfagos, neu rannu'r ased yn lotiau ar wahân. Bydd amseriad gwaredu asedau yn ffactor allweddol o ran sicrhau'r derbyniadau mwyaf posibl a dylid ceisio cyngor arbenigol ar brisio i gefnogi penderfyniad. Bydd angen diweddarau'r cyngor os yw lotiau'n cael eu gwaredu ar adegau gwahanol er mwyn adlewyrchu amodau'r farchnad.

23 www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/599778/Guide_for_the_Disposal_of_Surplus_Land.pdf
tudalen 22

Mae cadw llain bridwerth yn ffordd arall o sicrhau y gellir manteisio ar gynnydd mewn gwerth yn y dyfodol. Mae'n arfer dda peidio â'u defnyddio ar hap.

Dylai'r llog adfachu gael ei gofnodi a'i gadw yng nghynllun gweithredu'r Cynllun Asedau Adrannol.

8.5.7 Prynwr Arbennig

Gall prynwr arbennig, megis perchennog cyffiniol, ychwanegu at enillion gwerthiant. Dylid cynnal gwiriadau diwydrwydd dyladwy os oes darpar brynwyr arbennig er mwyn osgoi'r risg na chaiff y trafodiad ei gwblhau, bod y defnydd arfaethedig yn gyfreithlon ac nad yw'r trafodiad yn debygol o beri i'r Adran na'r trafodiad fod yn destun craffu gormodol.

Gall derbyn cynigion sy'n sylweddol wahanol i enillion disgwylidig y gwerthiant fod yn arwydd o wyngalchu arian neu weithgarwch troseddol arall. Mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig wedi cyhoeddi datganiad proffesiynol i'w aelodau ar wrthsefyll llwgrwobrwy, llygredigaeth, gwyngalchu arian a chyllid terfysgaeth.²⁴ Mae hwn yn cynnwys gofynion a chanllawiau i'r aelodau a chwmnïau rheoleiddiedig. Dylai swyddogion ystyried mai dim ond cwmnïau rheoleiddiedig sy'n rhwym wrth y safon ac a fyddai'n ymgymryd â diwydrwydd dyladwy mewn perthynas â'u cleientiaid.

Mae Llywodraeth Cymru yn wynebu risg benodol o niwed i'w henw da ac argymhellir y dylid cynnal gwiriadau diwydrwydd dyladwy ar brynwyr er mwyn lliniaru effaith risg o'r fath.

24 www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/countering-money-laundering-1st-edition-rics.pdf

9. Llwybrau Gwaredu ar y Farchnad

Y tu hwnt i'r egwyddorion a bennwyd ar gyfer trosglwyddo a gwaredu asedau rhwng cyrff cyhoeddus, byddai'n arferol contractio cymorth proffesiynol i farchnata a gwaredu'r ased. Mae gwasanaethau ymgynghori ar ystadau ar gael drwy fframweithiau Adrannol presennol, neu'r Fframwaith GCC²⁵ a dylid defnyddio'r rhain oni bai bod yr achos busnes yn cyfiawnhau trefniant amgen. Os nad yw asiant yn un o Briswyr Cofrestredig Sefydliad Brenhinol y Syrffwyr Siartredig, bydd angen i'r olaf ardystio bod y pris gwerthu terfynol yn cyfateb i werth marchnadol.

Bydd yr amcanion a nodir yn y cynllun busnes a'r strategaeth waredu yn dylanwadu ar y llwybr gwaredu a ddewisir. Nodir nodweddion cadarnhaol a negyddol allweddol ar gyfer pob llwybr yn Ffigur 6.

9.1 Trafod Telerau'n Breifat

Hwn yw'r llwybr gwaredu mwyaf cyffredin ar gyfer eiddo rhydd-ddaliadol a lesddaliadol yn y DU.

Hwn yw'r prif lwybr asiantaeth lle y gall partïon fynegi diddordeb a chyd-drafod telerau a gall y gwerthwr fod mewn trafodaethau â sawl parti ar yr un pryd. Dim ond ar ôl i gontractau gael eu cyfnewid, mae cytundeb pendant ar waith.

Caiff manylion gwerthu eu paratoi ar gyfer yr eiddo, a'u dosbarthu, drwy asiantau, i roi cyhoeddusrwydd i fanylion am fuddiant yr eiddo sy'n cael ei werthu. Er mwyn helpu i sicrhau'r gystadleuaeth fwyaf posibl, dylid defnyddio'r adnoddau canolog canlynol:

ePIMS

Adnodd Dod o hyd i Eiddo Llywodraeth y DU²⁶

SPACE Cymru²⁷

Cronfa Ddata Eiddo Masnachol Busnes Cymru²⁸

Gellir targedu eiddo arbenigol neu anarferol drwy hysbysebu mewn marchnadoedd penodol a dylid ystyried costau yn erbyn buddiannau. Ar gyfer gwerthiannau allanol (y tu allan i'r sector cyhoeddus), mae'n bwysig bod modd dangos bod yr eiddo wedi cael ei amlygu i gystadleuaeth er mwyn sicrhau gwerth am arian.

25 Nodiadau cyfarwyddyd i gwsmeriaid t17: Gwaredu (gan gynnwys gosod eiddo neu drefniadau masnachol eraill) buddiannau rhydd-ddaliadol, lesddaliadol neu fuddiannau eraill mewn tir ac eiddo

26 www.gov.uk/find-government-property

27 llyw.cymru/dod-o-hyd-i-eiddo-sector-cyhoeddus-sydd-ar-gael-iw-osod-neu-ei-brynu

28 businesswales.gov.wales/cy/cronfa-ddata-eiddo

Ffigur 6: Nodweddion cadarnhaol a negyddol allweddol llwybrau gwaredu

	Nodweddion Cadarnhaol Allweddol	Nodweddion Negyddol Allweddol
Trafod Telerau'n Breifat	Mae'r gwerthwr yn pennu'r pris a ofynnir Rhywfaint o reolaeth gan y gwerthwr dros amseriad a phris Premiwm darpar brynwr arbennig Costau marchnata is o bosibl	Methiant posibl i amlygu ased i gystadleuaeth lawn Risg o fethu â chwblhau yn arwain at gostau ac oedi Risg o oedi os oes sawl ansicrwydd²⁹
Arwerthiant Cyhoeddus	Llwybr gwerthu cyflym, sicr a thryloyw Yn briodol ar gyfer buddsoddiad, eiddo trydyddol ac eilaidd pan fydd yn anodd cwrpasu marchnadoedd cwbl wahanol Mae diddordeb yn yr ystafell arwerthu yn creu cystadleuaeth Sicrheir y pris gorau posibl ar y diwrnod	Angen sgiliau arbenigol – pris cadw ac yn y gwerthiant Cynigion is o bosibl gan brynwyr pwyllog Gellir colli cynigion gan brynwyr arbennig Gellir methu â sicrhau gwerthiant Costau marchnata uchel
Tendr Ffurfiol	Mae gan y gwerthwr rywfaint o reolaeth dros amseriad Y prynwr sy'n dwyn risgiau Cyfle i gynnwys darpariaethau adfachu neu orswm Posibilrwydd o gael budd o gynigion gan brynwyr arbennig Mae cynnig llwyddiannus yn contract cyfrwymol	Gall yr amser a'r gost dan sylw atal cynigwyr Yn anaddas pan fydd marchnadoedd yn wan oherwydd costau Mynd â gormod o amser ac adnoddau i'r gwerthwr Mae'n anodd sicrhau sylw drwy'r farchnad gyfan
Tendr Anffurfiol	Mae'n fwy hyblyg na thendr ffurfiol Cyfle i gynnwys darpariaethau adfachu neu orswm Cyfle i ychwanegu at y gwerth drwy egluro ansicrwydd	Nid yw'r Gwerthwr na'r Prynwr yn rhwym i weithredu Risg o fethu â chwblhau yn arwain at gostau ac oedi Gall yr amser a'r gost dan sylw atal cynigwyr

29 Gweler yr adran ar ychwanegu gwerth am enghreifftiau

9.2 Arwerthiant Cyhoeddus

Prif fantais arwerthiant cyhoeddus yw bod y contract gwaredu ar waith cyn gynted ag y bydd yr arwerthwr wedi derbyn y cynnig. Nid yw'r naill barti na'r llall yn cael cyfle i gyd-drafod ar y cam hwn, ond bydd pennu pris cadw yn lliniaru'r risg o werthiant am lai na'r gwerth marchnadol.

Mae angen cryn dipyn o waith ar y dechrau, gan y bydd angen cyhoeddi'r holl ddogfennaeth gyfreithiol ac ategol pan gaiff yr ased ei farchnata yng nghatalog yr arwerthiant. Er bod rhybudd fel arfer nad yw manylion cyhoeddedig asedau na ddogfennaeth ategol arall yn rhan o unrhyw gontract, mae'n fwy anodd gwneud newidiadau am y bydd y manylion yn rhan o gatalog ar gyfer yr arwerthiant cyfan. Bydd sicrhau cywirdeb a chyflawnder yn lliniaru'r risg y bydd newidiadau hwyr yn arwain at nifer bach o gynigion, neu ddim cynigion o gwbl, gyda'r effaith ganlyniadol ar gostau ac adnoddau mewnol.

Dylid ceisio cyngor cyfreithiol annibynnol er mwyn cefnogi a chyfiawnhau unrhyw benderfyniad i waredu ased eiddo drwy arwerthiant. Bydd angen cyngor hefyd i bennu pris cadw priodol a pholisi mewn perthynas â'r ystod o gynigion a fydd yn arwain at werthiant cyfrwymol.

9.3 Tendr Ffurfiol

Mae llwybr y tendr ffurfiol yn dwyn risgiau i'r gwerthwr a phrynwyr, ond gall roi tystiolaeth gadarn o ran atebolrwydd cyhoeddus ac mae'n cynnig rhywfaint o sicrwydd o ran amseriad. Cyhoeddir dogfennau tendr sy'n cynnwys dyddiad terfynol pan gaiff tendrau eu hagor a'u hasesu. Caiff yr adnau ei gyflwyno ar y cyd â chynigion, felly mae'r contract gwerthu wedi'i greu pan fydd y gwerthwr yn dewis y cynnig llwyddiannus.

Oni fydd marchnad gadarn ar gyfer y math o ased sy'n cael ei waredu, gall nifer y cynigion a ddaw i law fod gryn dipyn yn llai na'r hyn a geir drwy ddefnyddio llwybrau gwaredu eraill. Hefyd, darpar brynwyr sy'n ysgwyddo cost diwydrwydd dyladwy ymlaen llaw, heb sicrwydd o lwyddiant. Fodd bynnag, gall tendr ffurfiol fod yn fuddiol os yw'n hysbys bod prynwr arbennig sydd â diddordeb yn yr ased.

Gellir lliniaru'r risg o werthiant sy'n llai na'r gwerth marchnadol drwy gael cyngor proffesiynol annibynnol ar bris cadw addas. Dylid cyhoeddi meini prawf asesu clir ar gyfer dewis cynigion, a allai gynnwys geiradaon ariannol a/neu brawf o'r gallu i gwblhau am bris y cynnig. Byddai hefyd yn ddoeth cadw'r hawl i beidio â gwerthu.

Mae dogfennau tendr yn rhan o'r contract, felly bydd angen cryn dipyn o waith cyn marchnata. Dylid sicrhau a dyrannu adnoddau priodol a chymorth proffesiynol ar gyfer paratoi dogfennau'r tendr a bwrw golwg drostynt ac agor, cadarnhau ac asesu'r tendrau ar y dyddiad penodedig.

9.4 Tendir Anffurfiol

Mae'r llwybr gwaredu drwy dendr anffurfiol yn rhoi ychydig mwy o hyblygrwydd i'r gwerthwr a'r prynwr na llwybr y tendr ffurfiol. Gallai fod yn briodol ar gyfer asedau sydd â marchnad gyfyngedig neu sydd â mwy nag un defnydd amgen. Mae'n debyg i werthiant drwy drafod telerau'n breifat ond y gwahaniaeth yw y caiff cyfnod penodol ar gyfer marchnata ei bennu, ac yna caiff y cynigion eu hasesu.

Gwahoddir cynigion, naill ai'n gyhoeddus neu gan bartïon dethol ac maent yn amodol ar gontract. Nid oes gorfodaeth i dderbyn y cynnig uchaf na mynd ymlaen i waredu'r ased. Mae'n llwybr gwaredu sy'n addas ar gyfer cyd-drafod darpariaethau gorswm neu adfachu.

Gall y llwybr hwn arwain at gwestiynau ynglŷn â chystadleuaeth a thryloywder o bosibl. Dylai'r strategaeth waredu gyfiawnhau'r rhesymeg dros ddefnyddio'r llwybr hwn a'r meini prawf a'r broses arfaethedig o asesu cynigion, a ategir gan gyngor proffesiynol. Bydd angen rhoi tystiolaeth i ddangos sut mae'r ased wedi bod yn destun cystadleuaeth. Mae'r asesiad annibynnol o'r gwerth marchnadol yn bwysig iawn o ran dangos bod y gwerth marchnadol wedi'i sicrhau.

10 Marchnata

Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd y gwaith marchnata yn cael ei wneud gan asiantau a benodir ar ran Adran Llywodraeth Cymru. Mae'n arfer dda trefnu bod y gwaith marchnata yn cael ei wneud gan gontractwr gwahanol i'r Prisiwr Cofrestredig sydd wedi rhoi'r gwerth marchnadol. Mae Llywodraeth Cymru yn destun craffu allanol gan archwilyr a'r cyhoedd, ac o ganlyniad dylai ymgynghorwyr ac asiantau ddeall y risg bosibl i'w henw da yn glir.

Bydd mabwysiadu egwyddorion rheoli contractau'n dda yn helpu i sicrhau a dangos gwerth da. Dylid cynnal cyfarfodydd adolygu yn rheolaidd i gynnwys adolygiad o'r gweithgarwch marchnata, ymatebion y farchnad a dylai'r canlyniadau gael eu bwydo i mewn i'r strategaeth waredu er mwyn rhoi trywydd archwilio clir.

Os caiff strategaeth ei newid yn sylweddol, megis pan fydd newidiadau nas rhagwelwyd yn y farchnad, bydd angen dogfennu hyn yn glir a chofnodi awdurdod priodol er mwyn sicrhau trefniadau llywodraethu priodol.

Yn unol â rheolau Cymorth Gwladwriaethol, os yw'r eiddo yn debygol o ddenu diddordeb o farchnadoedd rhyngwladol, yna dylai'r strategaeth farchnata gynnwys amlygiad i'r farchnad briodol.

11 Gwerthu a Chwblhau

11.1 Cyd-drafod a Chytuno ar Delerau

Nod gwaredu ased yw sicrhau'r gydnabyddiaeth orau am yr ased yn unol â'r amcanion datganedig.

Byddai'n arfer dda llunio strategaeth ar gyfer cyd-drafodaethau a phennu nodau clir er mwyn sicrhau gwerth cyffredinol o waredu'r ased yn ogystal â therfynau derbyniol ar gyfer y pris gwerthu. Bydd y wybodaeth hon yn ddefnyddiol i asiantau a gall wneud sefyllfa gyd-drafod yn gryfach.

Dylai graddfa rôl asiantau fod yn glir wrth eu penodi, gan gynnwys graddfa eu rôl o ran asesu darpar brynwyr, yn enwedig mewn perthynas â'u hanes, didwylledd eu bwriadau a'u statws masnachol, ac a yw'n debygol y bydd risgiau Cymorth Gwladwriaethol neu risgiau eraill yn debygol o godi. Bydd hyn yn helpu i sicrhau y bydd cwblhau'n llwyddiannus yn fwy tebygol.

Dylai fod eglurder yn yr Adran yn Llywodraeth Cymru ynglŷn â rolau unigol ac awdurdod dirprwyedig. Bydd cytuno ar broses ac amseriadau o ran cael awdurdod, gan gynnwys cynnwys angenrheidiol unrhyw adroddiadau ac argymhellion sydd eu hangen a chyfarwyddo timau cyfreithiol, yn lleihau risgiau ac oedi. Bydd cyfarfodydd adolygu rheolaidd yn helpu i reoli'r risgiau hyn a dangos trefniadau llywodraethu priodol.

Yn ddelfrydol, daw cynigion diamod i brynu i law. Fodd bynnag, os mai cynnig amodol (er enghraifft, un sy'n dibynnu ar gais cynllunio llwyddiannus neu adroddiad ymchwilio i safle) yw'r cynnig gorau, mae'n rhaid rhoi ystyriaeth arbennig i'r telerau penodol. Er y dylid ystyried pob achos yn ôl ei deilyngdod, byddai terfyn amser, gwarant isafbris ac adnau anad-daladwy yn ychwanegiadau pwysig at y cytundeb. Weithiau, os yw'r cynnig gorau nesaf yn un diamod, gallai gynnig gwell gwerth a llai o risg ond dylid bob amser geisio cyngor cyfreithiol a chyngor ar brisio.

11.2 Diwydrwydd Dyladwy

Unwaith y bydd cytundeb ynglŷn â'r telerau, yn amodol ar y contract, dylai asiantau wneud gwiriadau a chyflwyno adroddiad i Lywodraeth Cymru i ddangos bod y cytundeb yn werth am arian, bod y gwerthiant yn cyflawni'r nodau datganedig a bod y darpar brynwr yn gallu cwblhau ar y telerau y cytunwyd arnynt.

Daeth rheoliadau diwygiedig ar atal gwyngalchu arian i rym yn y DU ar 26 Mehefin 2017. Y gwerthwr a'i gynghorwyr proffesiynol sy'n gyfrifol am atal gwyngalchu arian. Mae tryloywder o ran Eiddo Tirol yn rhan o agenda fusnes gyfrifol ac mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig wedi cyhoeddi datganiad proffesiynol sy'n cynnwys tabl o ddangosyddion "Rhybudd" defnyddiol.

www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/regulation/regulatory-support/money-laundering/

Dylai camau diwydrwydd dyladwy gynnwys gwiriadau o ran darpariaethau adfachu a gorswm presennol neu arfaethedig yn ogystal â chyfamodau cyfyngu ac arwystlau cyfreithiol eraill o blaid y gwerthwr.

Bydd gan adrannau eu prosesau diwydrwydd dyladwy penodol eu hunain, er enghraifft mae Grŵp yr Economi, Sgiliau a Chyfoeth Naturiol yn defnyddio'r Tîm Arweinyddiaeth Eiddo fel sicrwydd o fewn ei fframwaith llywodraethu.

11.3 Cwblhau'r Cytundeb

Bydd cynghorwyr cyfreithiol, Gwasanaethau Cyfreithiol Masnachol Llywodraeth Cymru fel arfer, yn rhoi cyngor ar gontractau, arwystlau cyfreithiol a phrosesau cwblhau. Dylai swyddogion achos olrhain cynnydd a sicrhau bod gweithgareddau allweddol yn cael eu cwblhau ar amser, gan gydgyssylltu â chontractwyr cyfreithiol a chontractwyr asiantaeth yn rheolaidd.

Bydd adolygiad sicrwydd mewnol yn profi parodrwydd i fynd ymlaen i gwblhau'n derfynol a bydd yn tynnu sylw at unrhyw feysydd os oes diffygion o ran tystiolaeth o ran asesu gwerth am arian, neu os nad oes gwybodaeth ddigonol i gael cymeradwyaeth derfynol ar gyfer cwblhau'r broses waredu. Ar gyfer prosiectau mwy cymhleth, dylid ystyried sicrwydd allanol.

12 Ar ôl y Trafodiad

Unwaith y bydd ased wedi'i werthu, mae nifer o gamau gweithredu ar ôl cwblhau y bydd angen i reolwyr ystad eu cymryd:

- Sicrhau bod y broses o gasglu rhent wedi dod i ben, bod yswiriant wedi'i ganslo ac ati.
- Diweddarau cronfa ddata ePIMS i gofnodi'r gwerthiant a nodi bod y cofnod yn un hanesyddol bellach.
- Diweddarau unrhyw gofrestr o asedau neu dirlyfr yr ystad.
- Sefydlu prosesau monitro os cafodd yr ased ei waredu drwy gontract amodol neu os yw'n cynnwys darpariaethau adfachu a/neu orswm.
- Sicrhau bod y Cynllun Asedau Adrannol yn cael ei ddiweddarau.

Atodiad 1: Dolenni i Ragor o Ganllawiau

Asesiad Effaith Integredig:

wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrwyd-Policy-Making-Legislation/SitePages/Integrated-Impact-Assessments.aspx

Ystadau Cymru:

llyw.cymru/ystadau-cymru

Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru:

wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrwyd-Money/SitePages/Managing-Welsh-Public-Money.aspx

Canllawiau Trosglwyddo Asedau Cymunedol i Gymru:

https://llyw.cymru/trosglwyddo-asedau-cymunedol-canllawiau-i-ymgeiswyr?_ga=2.122566850.855653738.1600768719-35041791.1571844396

Protocol ar Gydgysylltu ynghylch Ystadau a Throsglwyddo Tir:

llyw.cymru/ystadau-cymru

Treth ar Werth:

wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrwyd-Money/SitePages/Value-Added-Tax-VAT.aspx

Cymorth Gwladwriaethol:

wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrwyd-Money/SitePages/State-aid.aspx

StateAid@gov.wales

Cysylltiadau:

Blwch Negeseuon E-bost yr Is-adran Tir.

Yrls-adranTir.LandDivision@gov.wales

Blwch Negeseuon E-bost Tîm Arweinyddiaeth Eiddo E&I

PLTProjectApprovals@gov.wales

Blwch Negeseuon E-bost ymholiadau TAW

VATEnquiries@gov.wales

Atodiad 2: Cyngor ac Arweiniad ar Gyfarwyddo Prisiwr Cofrestredig Annibynnol

Wrth ofyn am adroddiad prisio sy'n cydymffurfio â safonau Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig, dylech ddisgwyl i'r sefydliad a benodwyd gadarhau'r cyfarwyddyd ac, wrth wneud hynny, nodi cyfeirnod achos, amlinellu telerau'r cyfarwyddyd gan roi enw'r prisiwr penodedig, y manylion cyswllt, cost amcangyfrifedig am y gwaith a therfyn amser dros dro ar gyfer cyflawni'r gwaith.

Dylech sicrhau bod y Prisiwr wedi nodi unrhyw ymwneud â'r eiddo yn y gorffennol ac mae dyletswydd arno/arni i ddatgan unrhyw achos o wrthdaro buddiannau.

Rhestr wirio ar gyfer cyfarwyddo prisiwr

1. Cyfeiriad llawn yr eiddo.
 2. Copi o'r cynllun sy'n dod o'r Arolwg Ordnans sy'n dangos lleoliad a maint yr eiddo.
 3. Cadarnhad mai cais am Adroddiad gan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig ar gyfer gwerth gwaredu ydyw.
 4. Disgrifiad o'r eiddo (e.e. tir, tŷ, fflat, ffatri ac ati).
 5. Arwynebedd y safle neu'r adeilad.
 6. Cadarnhad o ddeiliadaeth y trafodiad (e.e. gellir rhagweld rhoi prydles dros eiddo a ddelir yn Rhydd-ddaliadol).
 7. Rhoi gwybodaeth am unrhyw fuddiannau is (e.e. hawddfreintiau, hawliau tramwy, tenantiaethau sy'n bodoli eisoes ac ati).
 8. Rhoi mynediad (manyion cyswllt os yw'n briodol) ar gyfer archwiliad.
 9. Os oes unrhyw adroddiadau ar gyflwr neu adroddiadau ymchwilio, rhoi copïau i'r Prisiwr.
 10. Ar gyfer adeiladau, darparu copïau o'r wybodaeth statudol sydd ar gael, megis Tystysgrif Perfformiad Ynni, Tystysgrif Ynni i'w Harddangos ac unrhyw wybodaeth am Asbestos ac ati os yw ar gael.
 11. Rhoi manylion am unrhyw ganiatadau cynllunio sydd ar gael ar adeg cwblhau. (Dylid cynnwys unrhyw gyfyngiadau hysbys neu gytundebau cynllunio adran 106 arfaethedig.)
 12. Rhoi unrhyw wybodaeth i'r Prisiwr am gyfyngiadau hysbys megis rhestrïadau statudol neu restrïadau eraill, statws ardal gadwraeth, a gorchmynion diogelu coed ac ati.
 13. Rhoi manylion am unrhyw gyfyngiad gwirfoddol arfaethedig ar ddefnydd.
 14. Rhoi gwybodaeth am unrhyw gysylltiadau gwasanaeth os ydynt yn hysbys (nwy, trydan, prif bibell draenio a dŵr)
 15. Nodi a fydd TAW yn daladwy ar y trafodiad.
 16. Rhoi dyddiad pan fydd yr eiddo ar gael i'w farchnata.
-

Atodiad 3: Asedau Treftadaeth

Mae Cadw wrthi'n paratoi ei gyfarwyddyd pen bwrdd mewnol ei hun. Fodd bynnag, mae Asedau Treftadaeth o ddiddordeb hanesyddol, pensaernïol neu archaeolegol arbennig. Mae asedau o'r fath yn debygol o fod yn fwy gwerthfawr i'r amgylchedd hanesyddol na'u pris uchaf am fod angen iddynt barhau i gael eu gwarchod mewn modd priodol yn unol â'u harwyddocâd ar ôl eu gwaredu. Bydd 'gwerth gorau' ased yn adlewyrchu'r hyfywedd a'r cynaliadwyedd yn yr hirdymor. Mewn sawl achos, bydd gan yr Adran sy'n trosglwyddo fuddiant parhaus yn yr ased drwy ei swyddogaethau busnes a'i swyddogaethau statudol.

Mae canllawiau penodol ar gael ar waredu asedau treftadaeth gan English Heritage.³⁰

Mae Swyddfa'r Cabinet³¹ yn amlinellu rhai o'r ystyriaethau penodol ar gyfer Asedau Treftadaeth y mae angen iddynt fod yn rhan o'r broses waredu.

Cyn marchnata	Y gallu i waredu, er enghraifft a yw'r eiddo yn un rhydd-ddaliadol, llesddaliadol neu o dan gytundeb gwarcheidiaeth Parhau i ddiogelu drwy waith arolygu a chynnal a chadw Yr opsiynau ar gyfer ailddefnyddio Mae angen i safleoedd gael eu hystyried yn eu cyfanrwydd – mae rhannu safle yn sawl lot yn debygol o fod ynamhriodol Efallai y bydd y costau cyffredinol yn uwch oherwydd y costau a'r risgiau sy'n gysylltiedig ag eiddo gwag ar ôl gwaredu Dichonoldeb addasu safle neu ddefnydd amgen Defnydd a photensial cynllunio Cyfyngiadau Rheoleiddio a Statudol ar ddefnydd A allai fod yn briodol gwaredu ased drwy ei roi i ymddiriedolaeth elusenol
Yn ystod y Cam Marchnata	Buddiant i'w waredu – yn enwedig manteision posibl deiliadaeth hir yn lle gwaredu rhydd-ddaliadol Mae angen i ddarpar brynwyr fod yn gwbl ymwybodol o arwyddocâd a chyflwr yr ased Y dull mwyaf priodol o werthu ased o gofio'r amcanion gwaredu A ddylai gwerthiant fod yn amodol, pa amodau sy'n briodol o ran arwyddocâd a chyflwr yr ased A allai trosglwyddo mewn camau fod yn briodol – trwydded – prydles fer – prydles hwy – rhydd-ddeiliadaeth er mwyn sicrhau bod y trosglwyddai yn gallu ymrwymo yn yr hirdymor A ddylid cynnwys darpariaethau gorswm neu adfachu
Ar ôl Gwaredu Ased	Trefniadau archwilio Cynnal a chadw Gwaith a ganiateir a hysbysiadau o newid

Mae astudiaethau achos ar gael yng Nghannllawiau Swyddfa'r Cabinet ar Waredu Tir Dros Ben.

30 www.historicengland.org.uk/images-books/publications/disposal-heritage-assets/ Cyhoeddedig 31 Mai 2010

31 Guide for Disposal of Surplus Land 2017 t.39

Atodiad 4: Cyrff Cyhoeddus a Chyrff a Noddir gan Lywodraeth Cymru

wales365uk.sharepoint.com/sites/Mewnrwyd-PPM-Governance-Assurance/SitePages/Public-Bodies-and-Welsh-Government-Sponsored-Bodies-WGSBs.aspx

llyw.cymru/atisn13942

Tabl o Ffigurau

Ffigur 1: Proses Cynllunio Asedau Eiddo Corfforaethol

Ffigur 2: Cynlluniau Rheoli Asedau Adrannol

Ffigur 3: Arfer Orau – Trosolwg o Nodweddion Allweddol Cynllun Asedau Adrannol

Ffigur 4: Diffiniadau o asedau a ddelir gan Adrannau Llywodraeth Cymru

Ffigur 5: Pum Ffordd o Weithio

Ffigur 6: Nodweddion cadarnhaol a negyddol allweddol llwybrau gwaredu