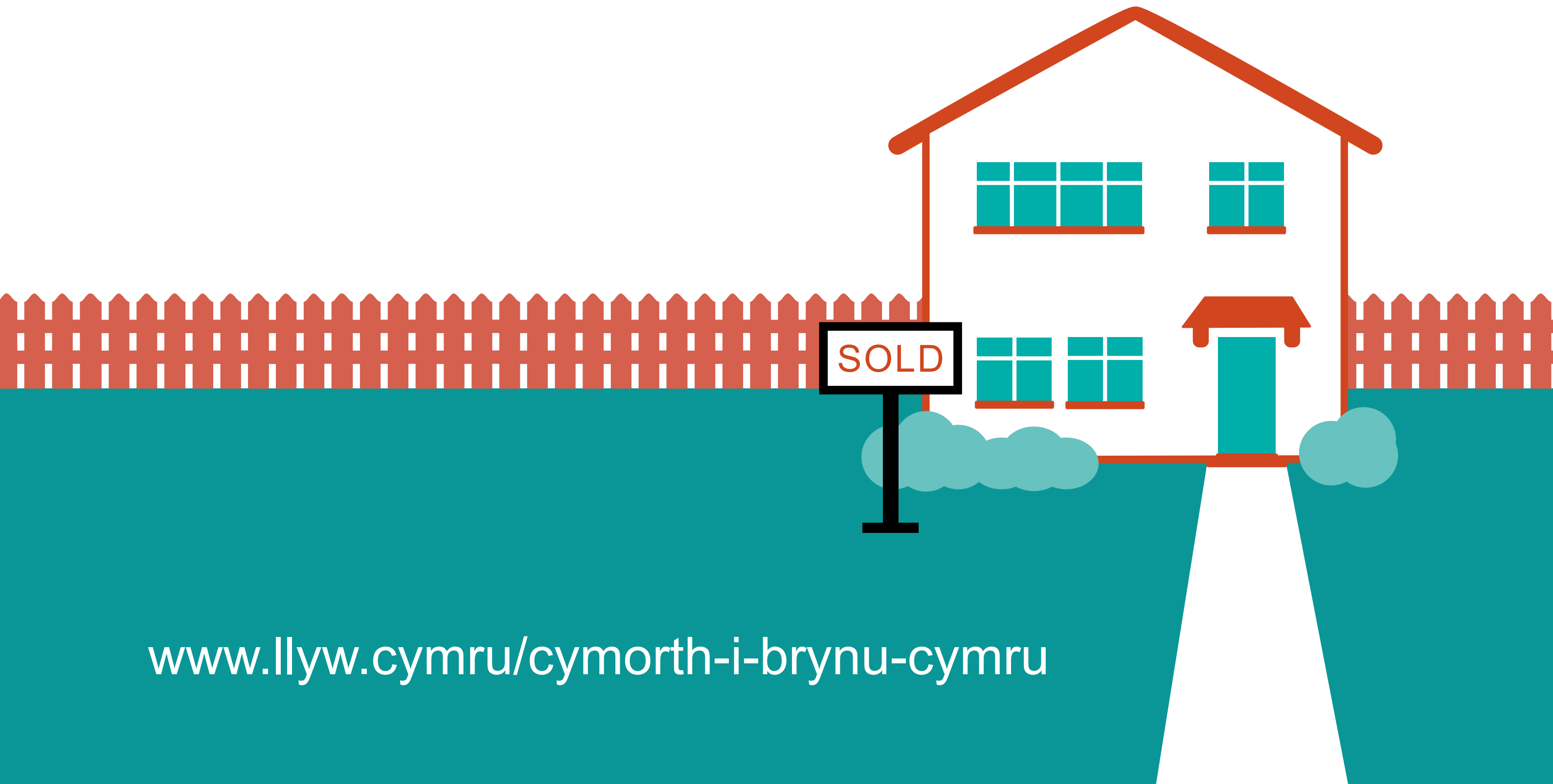
Cymorth i Brynu-Cymru
Help to Buy-Wales

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cymorth i Brynu – Cymru

Canllawiau Prisio

(Darparwch gopi o'r canllaw hwn i'ch prisiwr RICS enwebedig ar ôl cael cyfarwyddyd)



www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru

Ar y tudalennau canlynol ceir gwybodaeth am ganllaw prisio RICS gan Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf ar gyfer yr holl drafodiadau ar ôl gwerthu y mae'n ofynnol cael cydsyniad Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf ar eu cyfer.

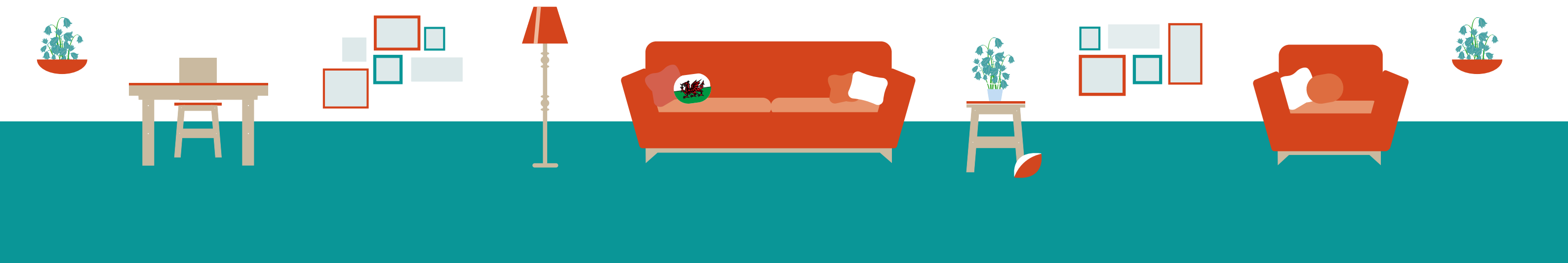
Ar ôl darllen yr wybodaeth hon, os oes angen i chi gysylltu â Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf ar unrhyw adeg, defnyddiwch y manylion cyswllt canlynol:

Y Tîm Ôl-gwblhau

Ebost: **postcompletions@helptobuywales.co.uk**

Ffôn: 08000 937 937 opsiwn 2

Ffacs: 029 2080 3451



Beth yw ystyr y gwerth ar y farchnad

Y gwerth ar y farchnad yw'r pris (a bennwyd yn unol â'r safonau prisio RICS presennol) y byddai'r eiddo wedi gwerthu amdano, a'r trafodiad wedi'i gwblhau'n ddiamod am gydnabyddiaeth arian parod, ar y dyddiad y prisiwyd yr eiddo ar werthiant hyd braich ar y farchnad agored gan ddiystyru:

a. unrhyw ychwanegiadau neu welliannau (ac eithrio gwelliannau addurniadol) a wnaed i'r eiddo gennych chi gyda chaniatâd ysgrifenedig Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf;

b. y tâl presennol cyntaf dros yr eiddo o blaid eich benthyciwr morgais;

c. unrhyw denantiaeth a/neu unrhyw hawl meddiannaeth arall sy'n effeithio ar yr eiddo.

Ond gan dybio:

a. bod gwerthwr parod a phrynwr parod;

b. bod yr eiddo, cyn y dyddiad y prisiwyd yr eiddo, wedi bod yn gwbl agored i'r farchnad ac y bu cyfnod rhesymol ar gyfer marchnata'r eiddo'n briodol (gan ystyried cyflwr y farchnad) ac ar gyfer cytuno ar y pris a thelerau ac ar gyfer cwblhau'r gwerthiant;

c. os yw'r eiddo neu unrhyw ran ohono wedi'i ddinistrio neu ei ddifrodi ei fod wedi'i adfer yn llawn;

d. bod yr eiddo mewn cyflwr da, wedi'i gynnal a'i gadw a'i addurno'n dda ar y dyddiad y prisiwyd yr eiddo a bod unrhyw ardd o'r eiddo o dan sylw wedi'i chynnal a'i chadw'n briodol a'i stocio â phlanhigion a bod unrhyw offer cegin integredig (gan gynnwys, heb gyfyngiad, unrhyw beiriant golchi llestri a/neu beiriant golchi dillad) mewn cyflwr mecanyddol da;

e. nac ystyrir unrhyw fid ychwanegol gan brynwr â buddiant arbennig;

f. bod y ddau barti sy'n rhan o'r gwerthiant wedi ymddwyn yn wybodus, yn gall a heb orfodaeth;

g. y cydymffurfiwyd yn llawn â'r holl gyfamodau ar eich rhan chi yn y morgais rhannu ecwiti *Cymorth i Brynu – Cymru*; ac

h. y bydd yr eiddo'n wag ar ôl i gwblhau unrhyw waith i gael gwared ar yr eiddo.

Canllawiau prisios

Rhaid i chi gyfarwyddo eich prisiwr RICS eich hun (sy'n aelod cofrestredig o Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig) i gynnal y prisiad a chadarnhau'r gwerth presennol ar y farchnad.

Dylech gyfarwyddo'r prisiwr RICS a dychwelyd yr adroddiad prisio llawn ynghyd â'r ffurflen cyfarwyddyd ôl-gwblhau.

SYLWER: Mae'n ofynnol darparu'r memorandwm gwerthu hefyd wrth werthu'r eiddo.

Ar ôl derbyn yr holl ddogfennau, bydd *Cymorth i Brynu – Cymru* yn darparu datganiad adbrynu dros dro x i chi (y cwsmer) ac i'r cyfreithiwr enwebedig, a hynny drwy e-bost **o fewn 10 niwrnod gwaith** o'u derbyn.

Wrth gyfarwyddo prisiwr RICS, sicrhewch eich bod yn rhoi gwybod iddo bod rhaid cynnwys yr wybodaeth ganlynol yn yr adroddiad:

- Rhaid bod gan y prisiwr brofiad o brisio eiddo preswyl yn yr ardal.
- Rhaid i'r prisiwr gadarnhau gwerth yr eiddo ar y farchnad fel y'i diffinnir yn y pecyn gwybodaeth hwn.
- Rhaid i'r prisiwr fod wedi'i gofrestru â chymhwyster cydnabyddedig RICS.

- Disgwylir i'r prisiwr ddarparu tri eiddo tebyg, a phrisiau gwerthu, o fewn y chwe mis diwethaf ar gyfer mathau tebyg o eiddo o fewn radiws o bum milltir i ardal cod post yr eiddo o dan sylw.

Rhaid sicrhau bod yr wybodaeth yn cynnwys y canlynol:

- Rhif y tŷ a'i god post
- Y math o eiddo h.y. ar wahân, teras, fflat, rhandy
- Nifer yr ystafelloedd gwely (pan fo hynny'n bosibl)
- Y dyddiad gwerthu (MM/BB)
- Dyddiad arolygu

Mae hyn er mwyn sicrhau y gall *Cymorth i Brynu – Cymru* ddilysu'r eiddo tebyg a ddarperir.

SYLWER: Os nad oes eiddo tebyg ar gael, rhaid i'r prisiwr ddarparu'r eiddo gorau sydd ar gael a nodi hyn yn yr adroddiad.

- Ni ddylai'r prisiwr fod yn perthyn i chi nac yn hysbys i chi, rhaid iddo fod yn annibynnol ar y gwerthwr tai sy'n marchnata neu'n delio â'r gwerthiant, a rhaid iddo gydnabod hyn yn yr adroddiad.
- Rhaid i'r prisiwr archwilio y tu fewn i'r eiddo a darparu adroddiad prisio llawn yn cadarnhau dyddiad yr archwiliad.

SYLWER: Bydd yr adroddiad yn ddilys am dri mis o ddyddiad yr arolygiad.

- Nid yw prisiadau a wneir at ddibenion banc neu forgais yn dderbyniol.
- Dylid llunio'r adroddiad ar bapur pennawd y cwmni ac ar ffurf PDF neu fel dogfen na ellir ei golygu.
- Rhaid i'r prisiwr lofnodi'r adroddiad (mae e-lofnod yn dderbyniol) a chynnwys y rhif panel RICS.
- Bydd angen copi o'r prisiad ar Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf.

Os nad yw'r adroddiad prisio yn bodloni'r canllawiau uchod, bydd gofyn i chi gysylltu â syrfëwr prisio RICS i'w gywiro; eich cyfrifoldeb chi fydd talu unrhyw gostau ychwanegol yr eir iddynt yn sgil hyn.

Cyfnod dilysrwydd

Dim ond am dri mis o ddyddiad yr arolygiad y bydd prisiad RICS yn ddilys

Os na chwblheir y trafodiad o fewn yr amser hwn bydd angen i chi ddarparu prisiad arall ar eich cost eich hun.

Gall y prisiad pellach hwn fod yn brisiad bwrdd gwaith gan y syrfëwr a arolygodd eich eiddo yn wreiddiol.

Meini prawf ar gyfer prisiad bwrdd gwaith

Caniateir prisiadau bwrdd gwaith ar ôl i'r prisiad gwreiddiol ddod i ben.

Bydd adroddiad ar brisiad bwrdd gwaith yn ymestyn yr adroddiad gwreiddiol am dri mis ychwanegol.

Rhaid mai'r prisiwr yw'r syrfëwr gwreiddiol o'r arolygiad cyntaf.

Rhaid ei gynnal a'i anfon i *Cymorth i Brynu – Cymru* o fewn dwy wythnos i'r dyddiad y daw'r prisiad gwreiddiol i ben (**pan fo hynny'n bosibl**).

Nid oes angen i'r prisiwr ail-archwilio'r eiddo, ond rhaid iddo gyfeirio at yr adroddiad gwreiddiol a chadarnhau bod yr adroddiad diweddaredig yn seiliedig ar brisiad bwrdd gwaith.

Os yw gwerth yr eiddo wedi cynyddu neu ostwng, rhaid i'r prisiwr ddarparu o leiaf chwech eiddo tebyg, a phrisiau gwerthu, o fewn y 12 mis diwethaf.

Os nad oes chwech ar gael, rhaid i'r prisiwr nodi hyn yn glir yn yr adroddiad.

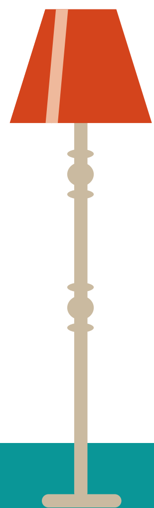
Rhaid i'r adroddiad fod ar bapur pennawd cwmni'r prisiwr ac ar ffurf PDF neu ddogfen na ellir ei golygu.

Os daw cyfnod dilys yr adroddiad bwrdd gwaith i ben a bod cyfanswm o chwe mis wedi'i gyrraedd a'ch bod heb gwblhau'r trafodiad eto, bydd angen i chi gyfarwyddo prisiwr i ail-archwilio'ch eiddo a darparu adroddiad prisio RICS newydd.

Os ystyrir nad yw'r prisiad yn adlewyrchu gwerth y farchnad yn gywir, bydd Cymorth i Brynu – Cymru yn cysylltu â chi ac efallai y bydd hefyd yn dymuno siarad â'ch syrfëwr prisio RICS.

Gall hyn arwain at brisiad marchnad diwygiedig.

Mae gan Cymorth i Brynu – Cymru y disgresiwn i ymestyn prisiad pan fo'r cam cwblhau ar fin digwydd, a hynny o dan amgylchiadau eithriadol yn unig.



Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf

I gael rhagor o wybodaeth, mae ein manylion cyswllt isod:

1 Capital Quarter
Stryd Tyndall
Caerdydd, CF10 4BZ
T: 08000 937 937
F: 029 2080 3451

www.llyw.cymru/cymorth-i-brynu-cymru

www.llyw.cymru/cymorthibrynu

Mae Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf yn rheoli'r cynllun *Cymorth i Brynu – Cymru* ar ran Llywodraeth Cymru ac mae'n cael ei awdurdodi a'i reoleiddio gan yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol ar gyfer gweithgareddau sy'n gysylltiedig â chredyd nad ydynt wedi'u cynnwys gan eithriad. Cymorth i Brynu (Cymru) Cyf - Cofrestredig yng Nghymru a Lloegr o dan rif 8708403 yn Uned J, Pentref Busnes Iâl, Ffordd Ellice, Wrecsam LL13 7YL.

Cysylltwch â ni os hoffech gopi o'r ddogfen hon mewn teip mawr neu Braille.

OGL © Hawlfraint y Goron 2022, Llywodraeth Cymru, WG44868, ISBN digidol 978-1-80364-415-8
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg