



Asiantaeth y
Swyddfa Brisio

Ymarferoldeb Defnyddio Modelau Ystadegol i Brisio Tir yng Nghymru

Graeme A Forbes and Tahmida Zaman
Property Market Data Unit

19 Ionawr 2026

Crynodeb Gweithredol

Cwestiwn: Pe bai'n rhaid i Asiantaeth y Swyddfa Brisio brisio tir yng Nghymru at ddibenion trethiant, pa mor ymarferol fyddai hyn?

Ateb: Mae'n ymarferol yn seiliedig ar y rhagdybiaethau canlynol:

- Byddwn yn dechrau gan ddefnyddio'r ymarferion presennol a'r rhai sydd wedi'u cynllunio ar gyfer y dyfodol, o ran defnyddio Model Prisio Awtomatig mewn perthynas ag Ardrethu Annomestig a Threth Gyngor yn eu tro.
- Byddwn yn defnyddio Model Prisio Awtomatig wrth brisio'r mathau o eiddo mwyaf cyffredin.
- Byddwn yn priodoli gwerthoedd i barseli tir sy'n gysylltiedig â theitlau sydd wedi'u cofrestru gyda Cofrestrfa Tir Ei Fawrhdy.
- Gallai Model Prisio Awtomatig gynhyrchu prisiadau cychwynnol y byddai angen addasiadau arbenigol helaeth gan briswyr er mwyn ystyried nodweddion sy'n ymwneud yn benodol â pharseli tir gwahanol.

Hyd yn oed pe bai tir yn cael ei brisio yn y modd hwn, byddai'r amodau canlynol yn berthnasol:

- Pe bai'r defnydd a ganiateir mewn perthynas â'r tir yn wahanol i'r defnydd gwirioneddol, byddai'n rhaid cyflwyno manylion y defnydd a ganiateir, ynghyd â'r rhagdybiaethau prisio sy'n sail i'r trafodyn damcaniaethol, i Asiantaeth y Swyddfa Brisio.
- Byddai'n rhaid i Gofrestrfa Tir Ei Fawrhdy gael map digidol cyflawn (stent) o berchnogaeth tir Cymru fel y gellid priodoli gwerthoedd i'r parseli tir cywir.
- Byddai angen i'r rheoliadau gynnwys gwybodaeth glir o ran y dulliau safonol mewn perthynas â dosrannu cyfanswm gwerth eiddo rhwng gwerth y tir a gwerth y gwelliannau. Mae hyn oherwydd nad oes digon o dystiolaeth i wneud hyn ar gyfer pob eiddo'n unigol heb fod risg sylweddol y byddai her yn cael ei chyflwyno.
- Gallai'r gwerthoedd sy'n deillio o ddefnyddio'r dulliau safonol hynny gael eu hystyried yn rhai 'tybiannol' yn unig, oherwydd na fyddai dystiolaeth o werth y tir ar y farchnad agored fesul achos.
- Os defnyddir arenillion i gyfalafu amcangyfrifon o rent, byddai hefyd angen nodi'r rhagdybiaethau mewn perthynas ag arenillion yn y rheoliadau.
- Byddai'r prisiadau tybiannol a gynhyrchir yn addas ar gyfer cymharu gwerth eiddo o'r un math.
- Byddai cymharu gan ddefnyddio gwahanol fathau o eiddo yn llai cywir na chymharu gan ddefnyddio'r un math o eiddo.
- Mae risg y byddai cymhellion gwrthnysig yn deillio o ddefnyddio gwerthoedd tir fel sail i bolisiâu a allai gymell newid o ran defnydd o'r tir.

Rhestr o'r cynnwys

Crynodeb Gweithredol	ii
Rhestr o'r ffigurau	v
Geirfa	vi
1. Rhagarweiniad	1
2. Methodoleg	2
2.1 Rhagdybiaethau Prisio	2
2.2 Defnydd o Dir	2
2.3 Diffinio Perchnogaeth Tir	3
2.4 Model Prisio Awtomatig	4
2.5 Niwtraleiddio Gwelliannau	4
2.6 Cymharadwyedd Prisiadau	5
2.7 Ffactorau sy'n Benodol i Safle	6
2.8 Ystyriaethau Ymarferol Ynghylch Defnydd at Ddibenion Polisi	6
2.9 Ffynonellau Data a Ddefnyddiwyd	6
3. Canfyddiadau	8
3.1 Tir Preswyl â Dwysedd Canolig	9
3.2 Manwerthu	10
3.3 Tir Amaethyddol	12
3.4 Canfyddiadau Cyffredinol	13
3.5 Cwmpas Posibl	14
4. Casgliadau	15
4.1 Yn Ymarferol Mewn Egwyddor	15
4.2 Yr Angen am Ragdybiaethau Prisio	15
4.3 Yr Angen am Fformiwla Ddosrannu	15
4.4 Yr Angen am Stent	15
4.5 Mae Echdynnu Effeithiau Gofodol o Fodelau yn Ymarferol	15
4.6 Mae Cyfalafu Rhenti yn Ffynhonnell o Ansicrwydd	15
4.7 Gellid Archwilio Modelu Tir Amaethyddol Ymhellach	16
4.8 Manteision y Dull Hwn	16
4.9 Anfanteision y Dull Hwn	16
4.10 Beth Sy'n Gyrru Gwerth Tir yng Nghymru?	16
4.11 Pa Mor Hyderus Gallwn Ni Fod Mewn Perthynas â'r Dull Hwn?	17

4.12	Ble Mae'r Dull Hwn yn Gweithio'n Dda?	17
4.13	Allai'r Dull Hwn Gael Ei Gynnal Ar Raddfa Eang i Gwmpasu Cymru yn Ei Chyfanrwydd?	17
5.	Ystyriaethau Pellach / Awgrymiadau ar Gyfer Ymchwil Pellach	19
5.1	A Fyddai Modd Esbonio'r Dull i'r Cyhoedd?	19
5.2	A Ellid Defnyddio'r Dull Hwn i Drethu Tir Yng Nghymru?	19
Atobiad 1 -	Crynodeb o ddulliau modelu	21
	Model Treth Gyngor	21
	Model ar gyfer Siopau â Dwysedd Uchel	21
Atobiad 2 -	Enghraifft o gyfrifo gwerthoedd tir mewn gwahanol senarios	23
Atobiad 3 -	Egluro Dulliau Model i'r Cyhoedd	30

Rhestr o'r ffigurau

Ffigur 1: Gwerth uchaf ac isaf ar gyfer manwerthu a preswyl (£/m ²)	3
Ffigur 2: Tir Preswyl Dwysedd Canolig yng Nghasnewydd a Wrecsam	9
Ffigur 3: Gwerthoedd manwerthu yng Nghasnewydd a Wrecsam	10
Ffigur 4: Nifer y trafodion mewn perthynas â thir amaethyddol ym Mhowys	12
Ffigur 5: Nifer y trafodion ar gyfer tir amaethyddol yng Ngheredigion	13
Ffigur 6: TTT trafodion yn Nhrefyco.....	23
Ffigur 7: Arwyneb o goedwigaeth yn Nhreyfco	24
Ffigur 8: Gwerthoedd tybiannol ar gyfer tir preswyl dwysedd canolig yng Nghaerdydd	25
Ffigur 9: Gwerthoedd tybiannol ar gyfer tir preswyl dwysedd canolig yng Nghasnewydd	26
Ffigur 10: Gwerthoedd tir manwerthu a'r rhwydwaith ffyrdd	27
Ffigur 11: Mae Tir Manwerthu yn Wrecsam yn seiliedig ar dair rhagdybiaeth arenillion gwahanol.....	28
Ffigur 12: Gwerthoedd Manwerthu a Dwysedd Canolig ar gyfer Wrecsam	29
Ffigur 13: Gwerthoedd Manwerthu a Dwysedd Canolig ar gyfer Casnewydd	29

Geirfa

Dosraniad	Rhannu gwerth yn seiliedig ar dir a gwelliannau, hynny yw, gwerth ar gyfer y tir a gwerth ar gyfer y gwelliannau.
Stent	Cofnod cyhoeddus o fuddiannau mewn tir, at ddibenion prasio tir a threthiant, (tybir yma i fod yn ddigidol).
Cyfalafu	Proses ar gyfer trosi gwerthoedd rhent i werthoedd 'cyfalaf' mewn perthynas â gwerthiannau.
Coropleth	Map sy'n amrywio yn ôl lliw er mwyn cynrychioli nodweddion gwahanol.
Cymaradwy (prisiad)	Dull o brisio yn seiliedig ar gymharu'r eiddo dan sylw â thystiolaeth o drafodion ar gyfer eiddo tebyg eraill.
Hawddfrait	Hawl gan berchennog sy'n berchen ar ddarn o dir i gael buddiant o dir arall.
Maes (model)	Priodoli gwerth i bob pwynt mewn ardal ranbarthol.
Set ddata ddaearyddol	Set ddata ddigidol sy'n cynnwys geometreg sy'n rhoi manylion ynghylch lleoliadau a/neu drefniadau mewn system o gyfesurynnau daearyddol.
Gwelliannau (i dir)	Addasiadau i dir at ddibenion penodol, megis adeiladau, draenio, gwaith cloddio neu gyfleustodau, a hynny yn effeithio ar ei werth.
Rhwydwaith (model)	Priodoli gwerth i leoliadau ar draws grŵp o linellau cydgysylltiedig.
Gwerth tybiannol	Gwerth ar gyfer eiddo sy'n seiliedig ar sefyllfa ddamcaniaethol lle nad oes digon o dystiolaeth o drafodion ar y farchnad agored i fodloni'r safon sy'n ofynnol i gael ei ystyried yn brisiad ffurfiol.
Model Prasio Awtomatig (AVM)	Dull o brisio eiddo sy'n dibynnu ar fodelau ystadegol a barn prisiwr proffesiynol.
Cynllunio caniataol	System gynllunio lle dim ond ar ôl ceisio caniatâd y mae caniatâd cynllunio yn cael ei roi.
Gweddilliol (prisiad)	Dull o brisio tir yn seiliedig ar ei botensial ar ôl i'r tir hwnnw gael ei ddatblygu. Mae'n ymwneud â chyfrifo gwerth y tir drwy gymryd y gwerth ar ôl ei ddatblygu a thynnu cyfanswm costau'r gwaith datblygu, gan gynnwys elw.
Effeithiau Gofodol	Yr hyn sy'n cyfrannu at ragfynegiadau model ystadegol, sy'n amrywio yn ôl lleoliad yn hytrach na newidynnau eraill.
Model Ystadegol	Cynrychiolaeth fathemategol sy'n golygu y gellir dod i gasgliadau am boblogaeth darged gan ddefnyddio sampl o dystiolaeth ar sail set o ragdybiaethau a rheolau mathemategol.

Tir sydd heb ei ddatblygu	Tir lle nad oes gwerth wedi'i ychwanegu ato drwy wneud addasiadau i'w nodweddion, megis adeiladau, draenio, gwaith cloddio neu gyfleustodau.
Prisiwr	Syrfêwr siartredig sy'n gymhwysol i wneud prisiadau eiddo ffurfiol, rheoledig.
Arenillion	Cyfradd llog a geir drwy wneud buddsoddiad.

1. Rhagarweiniad

Gwnaeth Llywodraeth Cymru gomisiynu Asiantaeth y Swyddfa Brisio (y VOA) i ystyried y cwestiwn 'Pe bai VOA yn prisiau tir yng Nghymru at ddibenion trethiant, sut byddent yn mynd ati i wneud hyn?'.

Mae'r VOA yn rhoi'r cyngor sydd ei angen ar brisiadau ac eiddo i Lywodraeth Cymru a'r DU i gefnogi trethiant a budd-daliadau. Lluniwyd yr adroddiad hwn gan Uned Data Marchnad Eiddo y VOA, gyda chefnogaeth y tîm Gwasanaethau Prisiwr Dosbarth (DVS).

Mae'r VOA yn darparu prisiadau Treth Gyngor ac ardrethi annomestig yng Nghymru, ynghyd â phrисиadau pwrpasol drwy'r DVS. Mae gennym brofiad ymarferol sylweddol o gynnal prisiadau ar raddfa eang. Mae'r DVS yn brofiadol wrth brisio tir at ddibenion treth etifeddiant, treth enillion cyfalaf, a dibenion eraill anstatudol. Mae tir amaethyddol wedi'i esemptio rhag cael ei ardrethu, ac felly, nid yw'r VOA yn prisiau hwn ar raddfa eang ar hyn o bryd.

Mae gan y VOA strategaeth fewnol ar gyfer Model Prisiau Awtomatig (AVM), ac yn ddiweddar, datblygodd Fodel i gefnogi'r paratodau ar gyfer ailbrisio'r Dreth Gyngor yng Nghymru yn 2028. Mae rhagor o waith ar y gweill i brofi ymarferoldeb defnyddio'r AVM ar gyfer eiddo annomestig. Mae'r adroddiad hwn yn adeiladu ar gysyniadau a ddatblygwyd yn y gwaith hwnnw.

Mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar ein gwaith i asesu ymarferoldeb defnyddio dull AVM i brisio tir. Rydym yn adrodd ar ymarferoldeb ond nid ydym yn gwneud unrhyw sylwadau ar bolisiâu cyfredol Llywodraeth Cymru na pholisiâu yn y dyfodol. Mae'r gwerthoedd a gyflwynir yn yr adroddiad hwn yn rhai enghreifftiol ac nid ydynt yn cynrychioli prisiadau terfynol.

2. Methodoleg

2.1 Rhagdybiaethau Prisio

Mae pob prisiad yn dibynnu ar ragdybiaethau prisio. Mae'r rhain yn nodi'n benodol o dan ba senario y dylid ystyried y prisiad, gan nodi, er enghraifft:

- y dyddiad pan fyddai gwerthiant neu gytundeb rhentu damcaniaethol yn digwydd
- amgylchiadau'r trafodyn, fel ei fod yn cynrychioli gwerth teg
- y ffyrdd caniatol y gall y prynwr/meddiannydd damcaniaethol ddefnyddio'r tir/eiddo dan sylw.

Os yw'r rhagdybiaethau hyn yn dibynnu ar ddefnydd gwirioneddol, neu feddiant gwag eiddo sydd wedi'i brynu neu rentu ar y farchnad agored, mae'r rhagdybiaeth brisio'n gymharol syml.

Mae dulliau prisio traddodiadol yn dibynnu ar ystod o ddulliau er mwyn pennu gwerth. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Cymhariaeth â thrafodion ar y farchnad agored sydd o natur debyg (y 'dull cymaradwy')
- Ystyriaeth o broffidioldeb posib eiddo arbenigol sy'n cynhyrchu incwm e.e. gwesty (y 'dull elw')
- Amcangyfrif gwerth cyfalaf eiddo drwy gyfalafu'r ffrwd incwm y gallai ei chynhyrchu i fuddsoddwr (y 'dull buddsoddi')
- Ystyriaeth o gost amnewid adeilad gan gynnwys ei adeiladu a chaffael y tir (y 'dull o amcangyfrif y gost o amnewid gan ystyried dibrisiant')
- Ystyriaeth o'r prisiad a fyddai'n cael ei dalu am dir neu eiddo sydd â photensial i'w ddatblygu, wedi'i gyfrifo drwy amcangyfrif gwerth y datblygiad arfaethedig a didynnu'r holl gostau ac elw'r datblygwr (e.e. y 'dull gweddilliol')

Mae pob un o'r dulliau prisio traddodiadol hyn yn dibynnu ar bennu gwerth gan gyfeirio at dystiolaeth. Mae'r dystiolaeth hon yn dibynnu ar wneud cymhariaeth, boed hynny'n gymhariaeth o werth trafodion, proffidioldeb, neu gostau adeiladu. Gellir herio'r dystiolaeth hon, ac mae'r dulliau hyn yn cael eu rheoleiddio gan Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig (RICS).

Gall contractau eiddo masnachol fod yn gymhleth ac yn aneglur. Gallant gynnwys cymhellion a thelerau sydd angen eu haddasu i adlewyrchu gwerth ar y farchnad agored. Mae'n arfer presennol i ofyn i feddiannydd eiddo masnachol i roi manylion ynghylch rhent a chytundebau prydlesu. Mae'r manylion hyn ynghylch rhenti a phrydlesi yna'n cael eu haddasu i ffurfio tystiolaeth o rent at ddiben cymharu gwerthoedd ar y farchnad agored, a hynny lle defnyddir y dull cymaradwy i bennu gwerthoedd rhent.

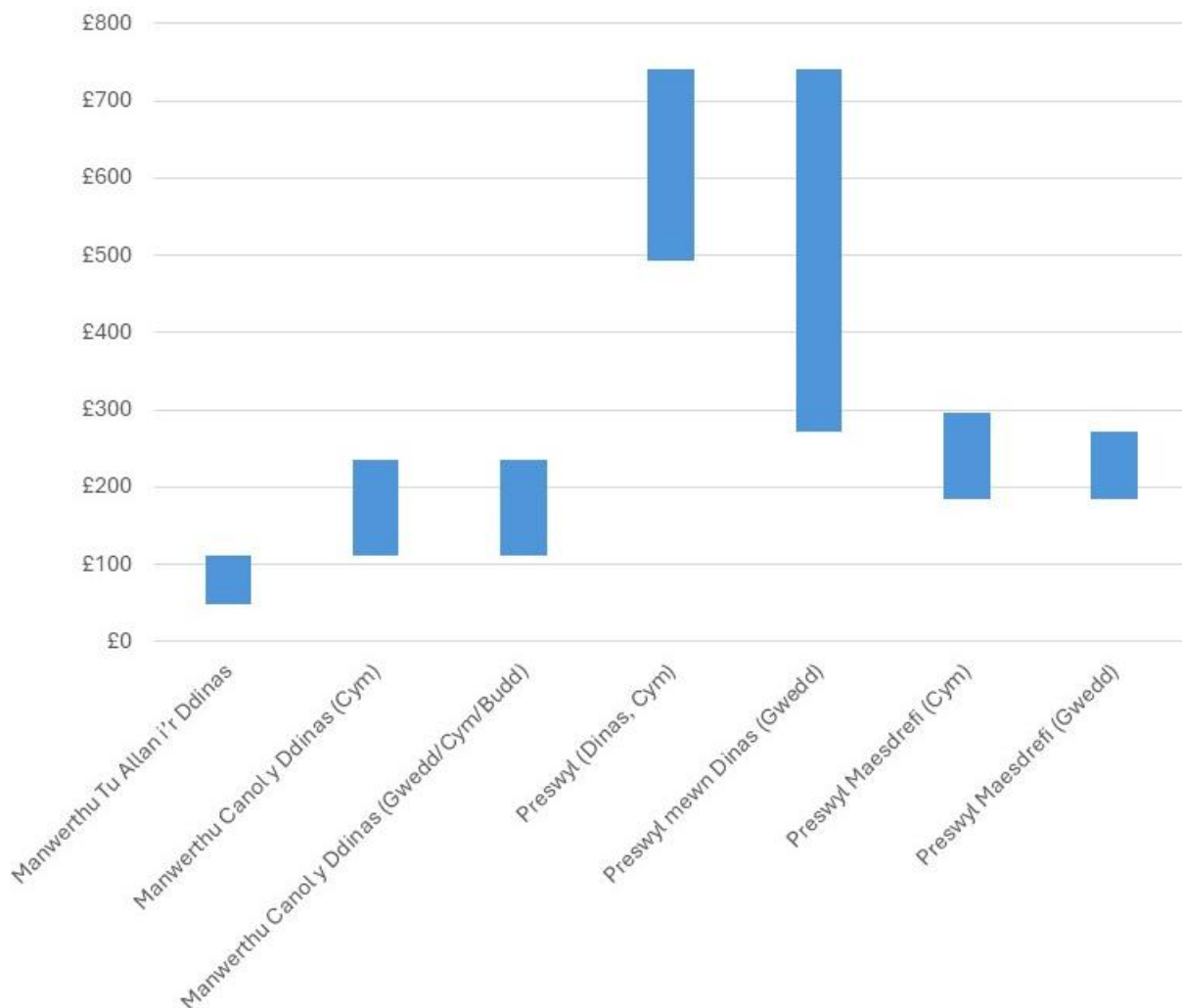
2.2 Defnydd o Dir

Bwriad penodol prisio tir sydd heb ei ddatblygu yw caniatáu i dir gael ei ddefnyddio mewn amrywiaeth o ffyrdd economaidd, waeth beth fo defnydd gwirioneddol y tir neu'r gwelliannau a wnaed iddo. Mae cyfyngiadau cynllunio yn pennu defnydd cyfreithiol ar gyfer tir ac yn cyfyngu sut y gellir ei ddefnyddio. O ystyried system gynllunio ganiataol Cymru, nid oes unrhyw ddata ar gael mewn perthynas â'r defnydd caniatol oni bai bod cais cynllunio wedi'i wneud.

Nid oes gan y VOA unrhyw farn ynghylch defnydd caniataol mewn perthynas â thir. Bydd angen i awdurdod perthnasol ddarparu rhagdybiaethau prisio o ran y defnydd caniataol sy'n ffurfio'r prisiau, yn enwedig lle bo'r defnydd hwnnw'n wahanol i'r defnydd gwirioneddol. Nid oes modd defnyddio'r dull a gyflwynir, oni bai bod y rhagdybiaethau hyn wedi'u darparu.

Bydd gan y rhagdybiaethau hyn ddylanwad arwyddocaol ar werth eiddo. Dangosodd gwaith gan DVS y VOA, a ddefnyddiodd dulliau prisio traddodiadol, bod gwerth tir yn amrywio'n sylweddol yn dibynnu ar y rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd a'r lleoliad ar gyfer gwahanol fathau o eiddo. Gweler **Error! Reference source not found.**

Ffigur 1: Gwerth uchaf ac isaf ar gyfer manwerthu a preswyl (£/m²)



2.3 Diffinio Perchnogaeth Tir

Mae prisiau'n dibynnu ar bennu'r tir/eiddo perthnasol y bydd y prisiad yn berthnasol iddo. Ar gyfer y dull hwn, mae angen set ddata unigryw a chynhwysfawr ynghylch parseli o dir yng Nghymru, sef 'cadastre'. Mae angen i hwn i sicrhau bod pob parsel o dir yn cael un gwerth, a bod y berchnogaeth yn hysbys. Rydym yn dibynnu ar ddata Cofrestrfa Tir Ei Fawrhydi (HMLR) o'r [Gwasanaeth Polygon Cenedlaethol](#) sy'n darparu data geo-ofodol sy'n gysylltiedig â phob teitl HMLR. Mae'n rhaid cofrestru tir yn gywir, ac mae'n rhaid iddo fod yn glir pa fuddiannau cyfreithiol sy'n berthnasol i'r prisiad.

Mae'r mater hwn yn cael ei ddangos yn Atodiad 2, Ffigur 8: Gwerthoedd tir preswyl dwysedd canolig tybiannol yng Nghaerdydd, sy'n dangos trefniadau gwahanol haenau.

2.4 Model Prisio Awtomatig

Fel y nodwyd uchod, mae gan y VOA ddull AVM ar gyfer eiddo domestig yng Nghymru fel rhan o'r paratodau ar gyfer ailbrisio'r Dreth Gyngor yn 2028. Rydym hefyd yn datblygu dull AVM ar gyfer siopau ac yn ymchwilio mathau eraill o eiddo annomestig. Mae'r gwaith hwn wedi rhoi mewnwelediad o ran y ffordd yr ydym wedi mynd ati i gyflawni'r gwaith ymarferoldeb hwn.

Mae prisiadau ar gyfer tir sydd heb ei ddatblygu yn cynrychioli gwerth y tir, waeth beth fo gwerth ychwanegol adeiladau neu weithgareddau sy'n digwydd ar y tir hwnnw ('gwelliannau'). Yng Nghymru, mae bron pob darn o dir wedi cael ei wella *i raddau*; mae hyd yn oed tir amaethyddol yn cael ei ddynodi fel tir sydd wedi'i wella.

Mae'r astudiaeth yn defnyddio cyfuniad o werth y tir a'r gwelliannau (fel y dangosir gan werthiannau neu brydlesi), ac yn dosrannu gwerth rhwng y tir a'r gwelliannau.

Defnyddiodd yr astudiaeth ddau fodel presennol y VOA: model Treth Gyngor Cymru a ddefnyddiwyd i brisio eiddo preswyl (y model ar gyfer tai) a phrototeip o fodel ar gyfer dwysedd uchel o siopau, a ddefnyddir i brisio lleoliadau â chrynodiad uchel o siopau mewn un ardal. Caiff y rhain eu disgrifio yn Atodiad 1. Byddai angen prisio tir amaethyddol hefyd, ond nid yw'r VOA yn modelu hyn oherwydd ei fod wedi'i esemptio rhag cael ei ardrethu ar hyn o bryd. Ystyrir ymarferoldeb cynnal gwaith modelu ychwanegol ar gyfer tir amaethyddol yn isadrannau 0-0.

Gwnaethom asesu ymarferoldeb o ddefnyddio prisio â chymorth model i brisio tir heb ei wella drwy wneud y canlynol:

1. Defnyddio model presennol y VOA (Treth Gyngor Cymru neu ddwysedd uchel o siopau)
2. Niwtraleiddio dylanwad nodweddion eiddo drwy ddefnyddio 'eiddo cynrychiadol' gyda'r dybiaeth fod hyn wedi ei ddarparu.
3. Cyfalafu tystiolaeth o rent (ar gyfer eiddo masnachol) i greu ffigur sy'n cynrychioli pris yr eiddo ar adeg ei werthu.
4. Dosrannu'r gwerth ar gyfer pob asesiad rhwng gwerth y tir a'r gwelliannau.
5. Echdynnu ffigur £/m² ar gyfer lleoliad pob asesiad (sef canolbwynt yn achos eiddo preswyl, ei lleoliad ar y rhwydwaith heolydd ar gyfer masnach)
6. Lluosi'r ffigur £/m² â maint y parcel tir sy'n gysylltiedig â theitl y tir a ddarperir gan yr HMLR, a elwir yn 'polygon'.

Mae'r chwe cham hyn yn caniatáu i'r Model Prisio Awtomatig a fwriedir ar gyfer Treth Gyngor ac ardrethi annomestig gael eu trosi'n ddulliau prisio tir. Os yw'r chwe cham hyn yn ymarferol, yna mae prisiadau tybiannol ar gyfer tir, a hynny ar raddfa eang, yn ymarferol.

2.5 Niwtraleiddio Gwelliannau

Mae cam 2 yn gam allweddol o'r dull. Gall y modelau wneud addasiadau gan ystyried nodweddion eiddo (fel maint ac oed) ac ynghyd â hynny, modelu patrymau o ran gwerth sy'n amrywio yn ôl lleoliad, (effeithiau gofodol), ond nad ydynt o reidrwydd yn cael eu hystyried gan nodweddion eiddo. Mae niwtraleiddio nodweddion eiddo yn golygu ystyried set o nodweddion damcaniaethol, a bod y nodweddion hynny yn cael

eu cadw'n gyson ar draws y gwahanol leoliadau. O ganlyniad i hynny, mae'r model ond yn gwahaniaethu rhwng lleoliadau mewn perthynas â'r effeithiau gofodol. Er enghraifft, tŷ pâr cyn y rhyfel o faint nodweddiadol yw'r enghraifft dybiannol o 'dŷ'.

Mae'r dull hwn yn tybio bod pob nodwedd y byddai'n cael effaith sylweddol ar werth yr eiddo wedi'u cynnwys yn y model. Byddai'r rhain yn dangos fel aneglurdeb yn y model, gan effeithio'n negyddol ar ei gywirdeb. Pe bai'r nodweddion y byddai'n cael effaith sylweddol ar werth yn cyfateb i'r lleoliad, byddai'r cynnydd o ganlyniad i'r nodweddion hynny yn cael ei briodoli'n anghywir i werth y tir. Dychmygwch fod pensaer adnabyddus yn adeiladu datblygiad cyfan. Yn ôl y model, byddai cyfraniad y pensaer i werth yr eiddo yn cael ei briodoli i'r lleoliad, yn hytrach na'r gwelliannau a wnaed.

Byddai lluosï ffigur £/m² â maint polygon yr HMLR ddim yn rhoi cyfrif am unrhyw amrywiaeth o fewn y llain, a gallai hyn arwain at golli mân fanylion. Opsiwn mwy cymhleth byddai is-rannu lleiniau i unedau arolwg â gwahanol ragdybiaethau prisio. Ni chafodd ymarferoldeb yr opsiwn hwn ei archwilio.

Roedd y data a ddefnyddiwyd yn ystod y chwe cham hyn yn gymysgedd o ddata Treth Trafodiadau Tir o Lywodraeth Cymru, data mewnol y VOA, a data yr HMLR, ynghyd â rhai ffynonellau data allanol. Mae adran 2.9 yn amlinellu'r data a ddefnyddiwyd.

Mae'r modelau hyn wedi'u profi yn erbyn prisiadau blaenorol. Gweler mesuriadau perfformiad yn 0. Rydym wedi medru arddangos ymarferoldeb ond heb bennu ai'r hwn yw'r dull *mwyaf* cywir, effeithlon neu gyson. Mae'n bosibl y byddai dulliau pellach yn gwella canlyniadau. Mae'r fethodoleg a'r allbynnau o'n gwaith wedi'u sicrhau gan weithwyr proffesiynol mewn meysydd dadansoddol a syrfeio. Rydym wedi ystyried y ffactorau sy'n berthnasol i gost cynnal y gwaith hwn ar raddfa yn is-adran 4.13, ond nid ydym yn cyflwyno achos economaidd ar gyfer y dull.

2.6 Cymharadwyedd Prisiadau

Mae rhai rhagdybiaethau ychwanegol yn berthnasol i ddefnydd posibl y prisiadau. Mae dosrannu gwerth rhwng tir a gwelliannau ond yn angenrheidiol os oes angen pwynt gwerth (mewn £). Os oes angen gwerthoedd perthynol, e.e. bandio, fel y defnyddir mewn perthynas â Threth Gyngor, gellir cyflawni hyn drwy niwtraleiddio nodweddion eiddo.

Dim ond os nad oes angen cymharu gwerthoedd o eiddo masnachol (yn seiliedig ar dystiolaeth o rent) â gwerthoedd o eiddo domestig (yn seiliedig ar dystiolaeth gwerthiannau) y mae angen cyfalafu gwerthoedd rhent. Defnyddir data ar rent ar gyfer ardrethi annomestig oherwydd bod mwy o ddata ar gael o gytundebau rhentu nag sydd o werthiannau. O ystyried y rhagdybiaeth fethodolegol o ddechrau gyda phrosesau cyfredol, rydym yn tybio y byddai'r data a ddefnyddir i adeiladu modelau o eiddo annomestig ar hyn o bryd yn parhau i gael eu defnyddio.

Mae cyfalafu yn ymwneud â defnyddio arenillion damcaniaethol gan ddefnyddio'r fformiwla ganlynol:

Gwerth ardrethol / canran yr arenillion = gwerth cyfalaf

Mae cyfalafu gwybodaeth am rent yn aneglur yn ei hanfod, ac yn dibynnu ar bennu'r arenillion addas i'w defnyddio. Yn achos prynwr damcaniaethol sy'n buddsoddi ar gyfer defnydd damcaniaethol, mae hyn yn arbennig o heriol.

2.7 Ffactorau sy'n Benodol i Safle

Mae'r dull AVM yn cynhyrchu ffigur gan ddefnyddio dull sy'n seiliedig ar reolau sy'n agored i awtomeiddio. Tybir bod yr allbynnau hyn yn cynrychioli prisiadau cychwynnol, ac mae'n bosibl y bydd angen adolygiad prisiwr, gan gynnwys addasiadau terfynol, i adlewyrchu ffactorau sy'n benodol i safle sy'n cael effaith sylweddol ar werthoedd, er enghraifft:

- Halogiad
- Adroddiadau ar Fwynau ac Ymsuddiant oherwydd Mwyngloddio
- Cyfyngiadau ac Amodau
- Tir Llain Las
- Cynllunio
- Caeau Chwarae
- Mynediad/Hawddfreintiau

Gall y ffactorau hyn sy'n benodol i safle greu cymhellion, gan gynnwys cymhellion gwrthnysig i newid gwerth y tir, e.e. drwy echdynnu mwynau, newid statws cynllunio, neu halogiad sy'n effeithio ar werth tir.

2.8 Ystyriaethau Ymarferol Ynghylch Defnydd at Ddibenion Polisi

Yn aml, mae oedi rhwng y dyddiad y caiff tir ei brisio a chynhyrchu'r gwerth. Gall gwerth y tir, a/neu'r buddiant cyfreithiol yn y tir, newid yn ystod y cyfnod hwn. Gall yr oedi hwn hefyd greu cymhellion i newid gwerth y tir er mwyn cymryd mantais o'r gwahaniaeth rhwng y gwerth ar y farchnad agored a'i brisiad gan y Llywodraeth. Os defnyddir gwerthoedd tir i greu system o gymhellion/dadgymhellion ar gyfer math penodol o ymddygiad gan berchnogion tir, dylid ystyried yn ofalus y canlyniadau anfwriadol posibl.

Mae proses yn perthyn i Dreth Gyngor ac ardrethu annomestig sy'n caniatáu herio ac apelio prisiadau. Os caiff polisi gwerth tir ei roi ar waith, bydd angen ystyried proses ar gyfer herio neu apelio.

2.9 Ffynonellau Data a Ddefnyddiwyd

Cofnodion Treth Trafodiadau Tir yw prif ffynhonnell data gwerthiannau ar gyfer eiddo yng Nghymru. Y cofnodion hynny yw'r brif ffynhonnell dystiolaeth ar gyfer y Model Treth Gyngor, a pe byddai model ar gyfer tir amaethyddol yn cael ei adeiladu, byddai angen defnyddio hwn fel dystiolaeth o werthiannau.

Defnyddir y 'Manylion Rhenti a Phrydles' (RALDs) a roddir i'r VOA gan feddianwyr, ag addasiadau a dadansoddiadau mewnol gan y VOA fel ffynhonnell y dystiolaeth o rent ar gyfer y model dwysedd uchel o siopau. Byddai hyn yn ffurfio sail dystiolaethol ar gyfer modelau siopau, swyddfeydd, eiddo diwydiannol gwasgaredig, oherwydd bod gwaith datblygu modelau yn digwydd yn yr ardaloedd hynny.

Mae data o arolygon y VOA, sy'n seiliedig ar archwiliadau gan y VOA ac sy'n nodi nodweddion eiddo ar gyfer pob eiddo sy'n cael ei asesu at ddibenion Treth Gyngor (~1.5m) neu ardrethi annomestig (~125,000) yng Nghymru. Mae'r data hyn yn golygu y gellir adnabod y mathau gwahanol o eiddo, a nodweddion yr eiddo sy'n cael eu defnyddio ar gyfer adeiladu modelau. Nid yw pob eiddo yn cael eu hasesu at ddibenion

Treth Gyngor nac ardrethi annomestig. Nid yw tir amaethyddol yn cael ei asesu ac felly, nid yw'n cael ei gynnwys yn nata o arolygon y VOA.

Defnyddir nifer o setiau data allanol er mwyn adnabod mathau o eiddo a'u lleoliadau. [‘AddressBase Premium’ gan yr Arolwg Ordnans](#); [‘National Geographic Database’ gan yr Arolwg Ordnans](#); [‘National Statistics Postcode Lookup’](#); HMLR [Mynegai Prisiau Tai](#); HMLR [y Gwasanaeth Polygon Cenedlaethol](#); [HMLR Gwasanaeth ‘Price Paid’](#). Er mwyn archwilio Tir Amaethyddol, pan nad oedd tystiolaeth ddigonol o arolygon, defnyddiwyd [data Dosbarthiad Tir Amaethyddol](#) Llywodraeth Cymru.

3. Canfyddiadau

O ran ymarferoldeb prisio tir, mae camau 3 a 4 o'r dull hwn yn cynrychioli heriau penodol. Mae dau ddull cyffredin y gellid eu defnyddio i ddosrannu gwerth rhwng tir a gwelliannau: dull gweddilliol a dull cymaradwy.

Mae'r dull gweddilliol yn nodi gwerth y tir gan ddefnyddio gwerth datblygiad ar y farchnad agored (h.y. set benodol o welliannau) llai'r costau o drosi'r tir o'i gyflwr presennol i gyflwr sydd wedi'i wella:

Gwerth Gros ar gyfer y Datblygiadau – Costau Datblygu = Gwerth Gweddilliol y Tir

Mae'r dull gweddilliol yn plethu gwerth eiddo i'r costau sy'n gysylltiedig â'u creu, ac mae'n sensitif dros ben i nifer o ragdybiaethau mewnbwn. O ganlyniad, gallai newid bach yng nghost y deunyddiau a llafur newid gwerth tir o werthoedd positif i negyddol, neu i'r gwrthwyneb.

Mae'r dull cymaradwy yn nodi trafodion ar leiniau o dir sydd heb eu gwella (neu sydd wedi'u gwella i'r graddau lleiaf) sy'n debyg i'r tir sydd i'w brisio, ac yn cyfrifo gwerth yn seiliedig ar y gymhariaeth honno. Mae'n dibynnu i raddau helaeth ar argaeledd lleiniau o dir cymaradwy perthnasol. Ar ben hynny, mae angen deall unrhyw gymhlethdodau sy'n perthyn i'r trafodyn a ddefnyddiwyd fel tystiolaeth, megis cyfnodau di-rent, neu wasanaethau a oedd wedi'u cynnwys.

Lle bo tystiolaeth o leiniau cymaradwy ar gael, mae'n bosibl na fyddai'n adlewyrchu gwerth ar y farchnad agored o ganlyniad i'r canlynol:

- yn brynwr arbennig (e.e. perchennog tir cyffiniol)
- partion cysylltiedig (e.e. trafodyn rhwng perthnasau agos)
- gwerth gobeithiol (e.e. newid disgwylidig yn y defnydd a ganiateir)

Byddai unrhyw ddosraniad a fydd yn cael ei gyflwyno fel tystiolaeth mewn asesiadau unigol yn agored i her. Dangosodd gwaith cyfochrog a gynhaliwyd ar gyfer Llywodraeth Cymru gan DVS y VOA nad oedd digon o nodweddion cymaradwy defnyddiol, a bod y dull gweddilliol yn agored i ragdybiaethau mewnbwn. O ganlyniad, nid oes modd defnyddio'r naill ddull na'r llall (ar y cyd nac yn unigol) ar raddfa eang er mwyn cynhyrchu prisiadau tir unigol y gellir eu hategu fel rhai sy'n cynrychioli gwerth ar y farchnad agored yn unol ag arweiniad RICS.

Defnyddiwyd rhagdybiaeth hewristig o ddosraniad gwerth yn lle hynny, h.y. bod tir yn werth 30% a bod gwelliannau yn werth 70% o gyfanswm y gwerth. Yn absenoldeb defnyddio dull sy'n seiliedig ar dystiolaeth er mwyn cyfrifo'r rhif hwn ar gyfer pob prisiad, y rhagdybiaeth hon oedd y dull gorau oedd ar gael. Byddai angen rhagdybiaeth o'r dosraniad ar gyfer pob math o eiddo; er enghraifft, mae'n bosibl y byddai angen i dir amaethyddol gael gwahanol ddosraniad rhwng tir a gwelliannau na fflatiau uchel. Oni bai ei fod wedi'i amddiffyn rhag her mewn rhyw ffordd, byddai dosrannu gwerth rhwng tir a gwelliannau yn agored i wrthwynebiad. Mae'r rhagdybiaeth ddosrannu dan sylw yn cynhyrchu 'gwerth tybiannol' sy'n rhoi cyfrif am y rhagdybiaethau prisio, a'r anhawster o ddangos tystiolaeth o'r gwerthoedd hyn yn erbyn trafodion cymaradwy.

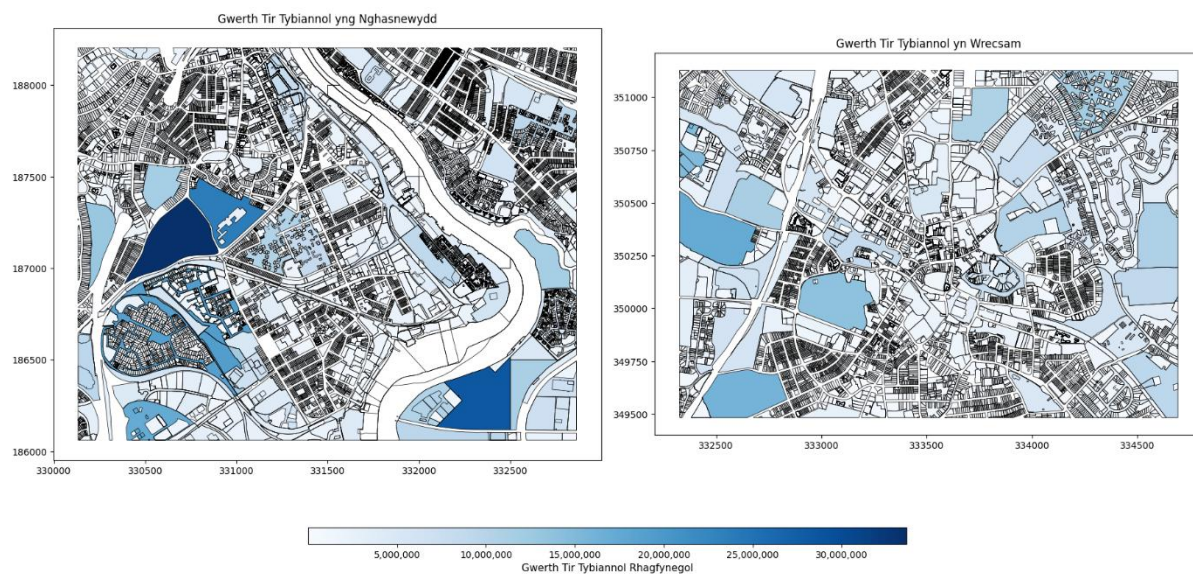
O ystyried y ddealltwriaeth bod y prisiadau sydd wedi'u cynhyrchu yn 'werthoedd tybiannol', ac yn seiliedig ar ragdybiaethau prisio penodol, gwelsom ei bod yn ymarferol i greu prisiadau tybiannol cychwynnol ar gyfer lleiniau o dir gan ddefnyddio'r

dull a ddisgrifir uchod. Ceir rhagor o fanylion yn 0 am yr heriau a'r broses o gyfrifo'r prisiadau tybiannol dan sylw.

3.1 Tir Preswyl â Dwysedd Canolig

Mae Ffigur 2 yn nodi canfyddiadau defnyddio'r model Treth Gyngor wedi'i niwtraleiddio ar gyfer eiddo cynrychiadol i briodoli gwerthoedd i bolygonau'r HMLR mewn dwy dref yng Nghymru, sef Casnewydd a Wrecsam. Mae'r lliwiau yn cynrychioli'r gwerthodd absoliwt o'r lleiniau hynny mewn GBP (£).

Ffigur 2: Tir Preswyl Dwysedd Canolig yng Nghasnewydd a Wrecsam



Defnyddiwyd cyfradd £/m² ar gyfer y rhagdybiaeth brisio yn seiliedig ar dŷ pâr â garej o faint cyfartalog (108m²) a llain o faint cyfartalog (255m²), a adeiladwyd rhwng 1930-1944, ar gyfer defnydd preifat. Mae'r model yn caniatáu i'r rhagdybiaethau hyn gael eu newid yn ôl y gofyn. Gellir defnyddio rhagdybiaeth brisio unigryw ar gyfer pob eiddo fel sail i'r prisiad tybiannol ar yr amod bod data cywir o ran pa deitl HMLR y dylid cysylltu gyda pha ragdybiaeth brisio.

Roedd dosraniad o werth y tir yn seiliedig ar luosydd o 0.3 yn seiliedig ar enghraifft hewristig. Fel y nodwyd yn flaenorol, ni fyddai'n ymarferol cyfrifo gwerth ar gyfer dosraniad fesul achos a byddai angen ei ddiogelu rhag her.

Mae'r gwerthoedd a ddangosir yn **Error! Reference source not found.** wedi'u hamlinellu isod yn **Error! Reference source not found.**

Tabl 1: Trosolwg o werthoedd tir preswyl â dwysedd canolig

Tir Preswyl â Dwysedd Canolig	Casnewydd		Wrecsam	
	£	£/m ²	£	£/m ²
Ystod	33,600,000	600	17,300,000	300
Amrediad Rhyngchwartel	1,000	100	144,339	50
Canolrif	50,000	850	52,000	725

Uchafswm	33,600,000	1,300	17,200,000	930
----------	------------	-------	------------	-----

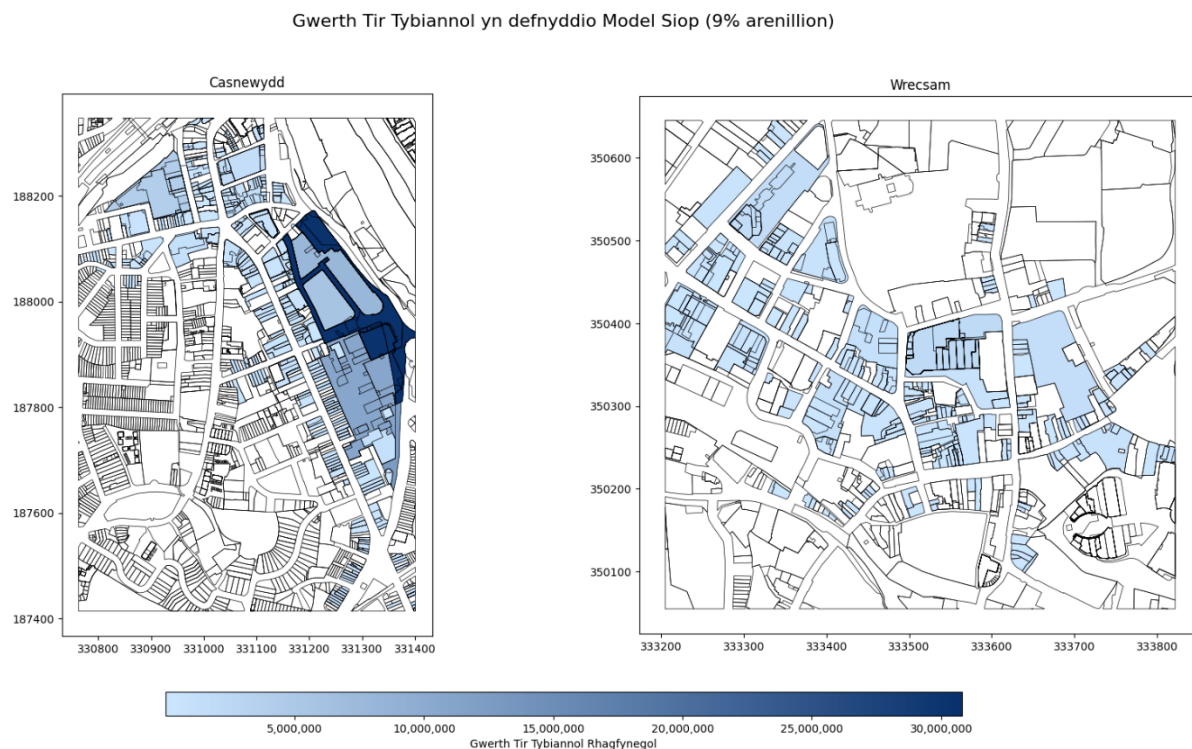
Mae'r gwerthoedd uwch ar gyfer lleiniau unigol yn aml yn cynrychioli ardaloedd mawr o dir gwyrdd, megis Belle Vue Park (Casnewydd), neu Bellevue Park (Wrecsam). Nid yw gwerthoedd yr enghreifftiau hynny, fel amwynder cymdeithasol neu lain orlifdir er enghraifft, wedi'u hystyried yn y model. Mae'r tir sy'n perthyn i ysbytai, fel Ysbyty Brenhinol Gwent (Casnewydd) ac Ysbyty Maelor Wrecsam (Wrecsam), hefyd yn cynrychioli lleiniau unigol sylweddol.

3.2 Manwerthu

Mae'r model ar gyfer Dwysedd Uchel o Siopau yn seiliedig ar dystiolaeth o drafodion masnachol nad ydynt bob tro'n amlwg. Bydd angen proses sy'n gyffelyb â'r broses bresennol o gasglu rhenti a manylion prydles. Bydd hefyd angen addasu tystiolaeth o drafodion masnachol i adlewyrchu gwerth ar y farchnad agored.

Mae'r Model ar gyfer Dwysedd Uchel o Siopau yn dal i gael ei ddatblygu; mae'r gwerthoedd yn seiliedig ar leoliad ar y rhwydwaith ffyrdd yn unig, a dim ond mewn ardaloedd sydd â chrynodeiad cymharol uchel y gellir cael gwerthoedd ar gyfer y rhwydwaith ffyrdd. Byddai angen dull AVM amgen o werth manwerthu y tu hwnt i'r crynodeiadau uchel hyn. Mae **Error! Reference source not found.** yn arddangos dyraniad o werthoedd siopau i leiniau'r HMLR yn seiliedig ar ragdybiaeth arenillion o 9% a ddefnyddiwyd fel enghraifft o arenillion o fewn y farchnad manwerthu. Bydd cyfraddau cyfalafu ar gyfer prisiadau damcaniaethol yn agored i her.

Ffigur 3: Gwerthoedd manwerthu yng Nghasnewydd a Wrecsam



Gweler crynodeb o'r gwerthoedd yn **Error! Reference source not found.** yn Nhabl 2.

Tabl 2: Crynodeb o werthoedd ar gyfer tir o dan ddwysedd uchel o siopau

Dwysedd Uchel o Siopau (arenillion o 9%)	Casnewydd		Wreccsam	
	£	£/m ²	£	£/m ²
Ystod	30,800,000	470	2,100,000	160
Amrediad Rhyngchwartel	530,000	60	160,000	50
Canolrif	100,000	230	71,500	190
Uchafswm	30,800,000	575	2,100,000	400

Mae'r tir o dan ganolfan siopa Friars Walk (Casnewydd) yn nodedig am fod yn lain mawr a drud. Mae'n nodedig nad oedd model Siopau â Dwysedd Uchel yn cynnwys Eagles Meadow Shopping Centre yn Wreccsam. Roedd y siopau yn y ganolfan siopa hon dros 50m i ffwrdd o brif glwstwr siopau Wreccsam, ac yn cynrychioli clwstwr o lai na 50 o siopau (32 o siopau). Mae hynny yn is na'r trothwy ar gyfer eu cynnwys yn y model ar hyn o bryd, ac yn egluro pam nad oes gwerthoedd ar gyfer y tir hwnnw yn cael eu dangos.

Mae sawl her ddata yn codi mewn perthynas â'r model siopau, oherwydd ei ddull sy'n seiliedig ar rwydweithiau o gymharu â'r model preswyl. Er enghraifft, mae gofyn am ragdybiaethau sy'n ymwneud â ble fyddai ffyrntiad ar gyfer y defnydd manwerthu damcaniaethol, oherwydd bod gwerth yn cael ei yrru gan fynediad at y siop.

Yn yr un modd, mae defnyddio parthau yn her allweddol. Mae'r model siopau yn cynrychioli gwerthoedd ar gyfer siopau mewn parthau lle mae gwahanol ardaloedd o'r siop yn cael eu prisio gan ddefnyddio gwahanol berthynoleddau; mae gan Barth A berthynoledd o 1, Parth B 0.5, ayb. Mae'r dull 'arwynebedd mewn perthynas â'r brif ardal' yn rhoi £/m² sy'n ystyried y berthynoleddau hyn. Nid yw maint polygon yr HMLR yn cymryd y berthynoleddau hyn i ystyriaeth, felly cyfrifwyd y canlyniadau hyn gan dybio dosraniad nodweddiadol-ond-mympwyol o wahanol barthau:

- Parth A = 30%
- Parth B = 30%
- Parth C = 25%
- Lle i storio = 15%

Byddai angen cynnal gwaith pellach er mwyn awtomeiddio cyfrifo rhagdybiaethau synhwyrol wrth ddefnyddio parthau ar gyfer pob polygon, yn enwedig gan ystyried polygonau â siapau afreolaidd. Byddai gofyn am adnodd cyfrifiant sylweddol i fedru gwneud hyn ar raddfa fawr.

Mae canolfannau siopa yn cynnig her gysyniadol ddiddorol. Mae unedau unigol o fewn canolfannau siopa yn cael eu prisio yn ôl y model o ran eu safle mewn perthynas â llwybrau mewnol y ganolfan siopa, ac mae'r pennu parth yn cael gan ystyried y berthynas â'r llwybrau hynny. Ond gwelliannau'r landlord yw'r llwybrau mewnol dan sylw, felly ni fyddai'n cael ei ystyried wrth gyfrifo gwerth y tir heb ei ddatblygu. O ganlyniad, gellir pennu parth a gwerth tir canolfan siopa yn seiliedig ar ei berimedr, yn

hytrach na strwythur mewnol sy'n pennu gwerth ar gyfer siopau gwirioneddol. Gallai hyn arwain at ganlyniadau o ran gwerth perthynol lleoliadau stryd fawr a chanolfannau siopa drwy ddefnyddio cynllun prisio o'r fath, oherwydd bod bwlbch mwy rhwng gwerth tir canolfan siopa sydd wedi'i ddatblygu a thir sydd heb ei ddatblygu o gymharu â thir ar y stryd fawr.

3.3 Tir Amaethyddol

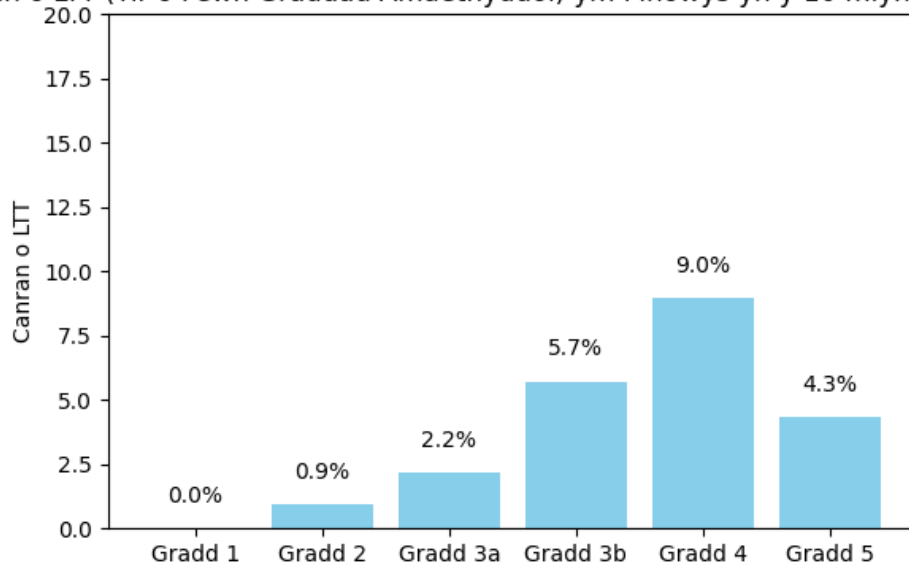
Gan fod tir amaethyddol wedi'i esemptio rhag cael ei ardrethu, nid yw'r VOA yn casglu data arolwg sy'n disgrifio nodweddion eiddo tir amaethyddol. Mae cyfran sylweddol o dir Cymru yn dir amaethyddol, felly byddai angen i hyn gael ei gynnwys mewn rhaglen sy'n prisio'r holl dir yng Nghymru.

Rydym wedi dadansoddi pa gyfran o deitlau tir sydd â thrafodion yn gysylltiedig â nhw. Gwnaethom edrych ar ddwy ardal awdurdod lleol â thir amaethyddol helaeth, sef Powys a Cheredigion, er mwyn asesu'r posibilrwydd o gynnal gwaith modelu. Gweler y dadansoddiadau yn Ffigurau 4 a 5.

Fel bod modd i ni asesu pa gyfran o deitlau tir oedd yn gysylltiedig â thrafodion dros y 10 mlynedd diwethaf, defnyddiwyd data gan Lywodraeth Cymru a oedd yn seiliedig ar ddata lloeren yn lle data arolwg. 428 o gofnodion Treth Trafodiadau Tir (LTT) a oedd yn gysylltiedig ag ardaloedd nad ydynt yn ardaloedd trefol ym Mhowys a 337 yng Ngheredigion dros y 10 mlynedd diwethaf. Mae hyn yn cynrychioli set ddata fwyaf posibl at ddibenion modelu. Gradd 1 yw tir o 'safon ardderchog', lle mae gradd 5 yn dir 'gwael iawn'. Disgrifir y fethodoleg mewn perthynas â graddio yn y ddogfen ganlynol: ["The Agricultural Land Classification of England and Wales Revised Guidelines and Criteria for Grading the Quality of Agricultural Land" \(MAFF 1988\)](#) Mae'r data hefyd yn cynnwys tir trefol, a gafodd ei eithrio o'r ffigurau hyn.

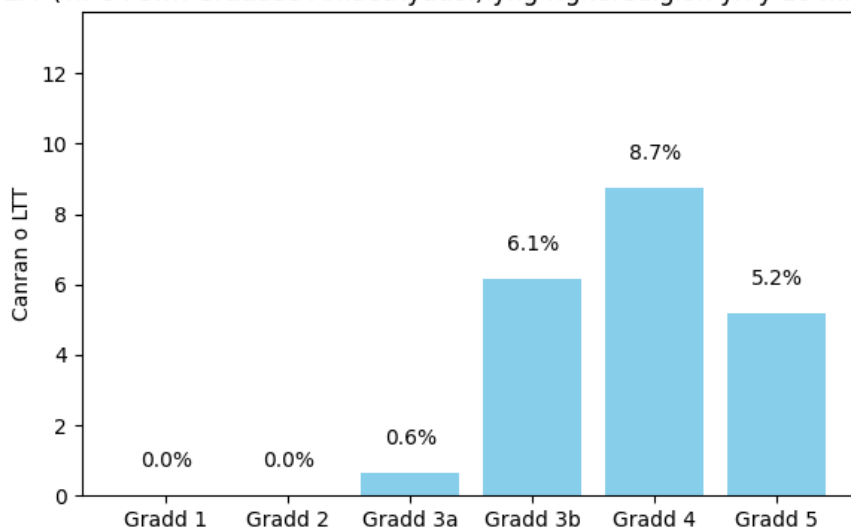
Ffigur 4: Nifer y trafodion mewn perthynas â thir amaethyddol ym Mhowys

Canran o LTT (Tir o Fewn Graddau Amaethyddol) ym Mhowys yn y 10 mlynedd ddiwethaf



Ffigur 5: Nifer y trafodion ar gyfer tir amaethyddol yng Ngheredigion

Canran o LTT (Tir o Fewn Graddau Amaethyddol) yng Ngheredigion yn y 10 mlynedd ddiwethaf



Er bod gan dir amaethyddol o safon uchel gyfrolau isel o ddata, mae'n bosibl bod digon o ddata ar gael i fodelu graddau 3b, 4 a 5. Mewn cymhariaeth, mae gan y model Treth Gyngor ar gyfer tai 7.94 o werthiannau fesul 100 o dai, felly mae gwerthiannau gan 7.94% o eiddo. Mae gan y model Treth Gyngor ar gyfer fflatiau 7.99% o eiddo werthiannau. Mae gwerthiannau preswyl yn wahanol o ran cymeriad a chymhlethdod i werthiannau tir, ac mewn rhai achosion bydd rhai gwerthiannau tir yn adlewyrchu 'gwerth gobaith' datblygiad preswyl posibl, neu ddefnydd nad yw'n gymaradwy â defnydd amaethyddol nodweddiadol.

Fel arfer nid oes gofyn i ddyrannu tir amaethyddol rhwng adeiladau a thir. O ystyried hyn, mae'n arbennig o agored i'r ffactorau penodol i safleoedd a grybwyllwyd uchod:

- Halogiad
- Adroddiadau ar Fwynau ac Ymsuddiant oherwydd Mwyngloddio
- Cyfyngiadau ac Amodau
- Tir Llain Las
- Cynllunio
- Mynediad/Hawddfreintiau

Mewn llawer o achosion, gallai data geo-ofodol cyhoeddus fod yn ddigon i nodi rhai o'r ffactorau hyn, e.e. parciau cenedlaethol. Byddai data manwl a chywir ar gynllunio/cyfyngiadau yn faes lle byddai data cyhoeddus yn arbennig o ddefnyddiol.

3.4 Canfyddiadau Cyffredinol

Mae modelau ar gyfer prisiau preswyl yn bodoli ac mae model prawf cysyniadol ar gyfer clystyrau trwchus o siopau ar y gweill. Byddai angen modelau pellach i gwmpasu prif fathau eraill o eiddo megis swyddfeydd ag eiddo diwydiannol, yn ogystal â siopau wedi'u lleoli'n wasgaredig. Byddai'r modelau hyn yn cynhyrchu prisiau tybiannol cychwynnol. Byddai pob allbwn model yn destun addasiad gan brisiwr lle nad yw model yn perfformio'n gryf, neu lle mae'n dibynnu ar ragdybiaethau amhriodol.

Mae natur haniaethol prisiad tir tybiannol yn ei gwneud yn anoddach i'w amddiffyn a'i egluro i'r cyhoedd. Ond, yn hollbwysig, mae'n anoddach gwirio/addasu'r modelau. Nid oes mecanwaith i briswyr fel bod modd iddynt newid yr effeithiau gofodol yn uniongyrchol. Caiff y modelau eu graddnodi yn erbyn prisiadau tir ynghyd â gwelliannau (h.y. gwerthoedd cyn unrhyw ddyraniad), ac yn seiliedig ar ddata trafodion sy'n rhoi tystiolaeth o gyfanswm gwerth tir ynghyd â gwelliannau. Mae asesu gwerthoedd tir yn y modd hwn yn anoddach na phrisio Treth Gyngor neu brisio ardrethu annomestig, oherwydd bod rhaid gwneud y ddau beth hynny ac yna camau ychwanegol.

3.5 Cwmpas Posibl

Yn seiliedig ar yr amserlenni datblygu presennol, bydd tair blynedd o leiaf cyn y bydd yn ymarferol neilltuo gwerthoedd tybiannol i leiniau ar gyfer rhagdybiaethau prisio sy'n ymwneud â'r categorïau mwyaf cyffredin o'r mathau ychwanegol hyn o eiddo (tua 60% o asesiadau ardrethu annomestig). Mae hyn yn gadael rhagdybiaethau prisio yn seiliedig ar y canlynol:

- mathau eraill o eiddo swmp (tua 30% o asesiadau ardrethu annomestig)
- dulliau prisio eraill a dosbarthiadau arbenigol o eiddo (e.e. ysbytai, ysgolion, prifysgolion, cestyll — tua 10% o asesiadau ardrethu annomestig)

Byddai dal gofyn i brisio'r rhain â llaw.

Dim ond dau gategori o ddefnydd tir sydd wedi'u hystyried yn fanwl yn yr astudiaeth hon. Bydd yr rhagdybiaethau sydd eu hangen i brisio tir yn newid yn ôl y defnydd tir dan sylw.

4. Casgliadau

4.1 Yn Ymarferol Mewn Egwyddor

Mae cynhyrchu gwerthoedd tir tybiannol yn ymarferol, ond mae'n dibynnu ar wneud rhagdybiaethau ynghylch caniatâd cynllunio a'r dyraniad rhwng tir a gwelliannau. **Nid** yw cynhyrchu gwerthoedd tir y gellir eu hategu yn unigol fel rhai sy'n cynrychioli gwerth ar y farchnad agored ar gyfer y tir yn unig yn ymarferol drwy ddull AVM.

4.2 Yr Angen am Ragdybiaethau Prisio

Mae gan Gymru system gynllunio ganiataol, felly nid yw'n hysbys ym mha ffordd y gellir defnyddio tir nes bod cais cynllunio yn cael ei gyflwyno a'i asesu. Nid yw'r VOA yn gallu darparu rhagdybiaethau cynllunio ynghylch pa fath o ddefnydd a fyddai'n cael ei ganiatáu. Dylid nodi'r rhagdybiaethau hyn os ydynt yn wahanol i'r defnydd gwirioneddol, yn unol â Chynlluniau Datblygu Lleol. Gall rhagdybiaethau prisio hefyd fod yn wahanol i ganiatâd cynllunio, ond gall hyn godi pryderon tegwch a pholisi.

4.3 Yr Angen am Fformiwla Ddosrannu

Gallai cyfrifiadau dyrannu fod yn anodd eu hategu yn erbyn apeliadau unigol oherwydd y diffyg tystiolaeth gymaradwy ynghyd â sensitifrwydd y dull gweddillion i amrywiadau lleol mewn chwyddiant. Gellid pennu fformiwla gyffredinol ar gyfer dyrannu mewn rheoliadau / statud er mwyn datrys anawsterau o'r fath.

4.4 Yr Angen am Stent

Mae prisio tir yn dibynnu ar ddata gan y HMLR:

- Byddai'n rhaid i'r angen i gofrestru tir gyda'r HMLR ddod yn ofyniad gorfodol
- Mae angen stent cyflawn i ddarparu map cyflawn ac nad yw'n gorgyffwrdd o berchnogaeth tir.
- Byddai angen i'r stent hwn gael ei adlewyrchu yn nata'r Gwasanaeth Polygon Cenedlaethol.

4.5 Mae Echdynnu Effeithiau Gofodol o Fodelau yn Ymarferol

Mae'r dull o echdynnu effeithiau gofodol o fodelau a'u rhoi ar waith mewn perthynas â lleiniau HMLR yn ymarferol. Byddai angen gwaith sylweddol ar ddilysu a glanhau data. Yn achos manwerthu, mae parthau'n creu heriau ychwanegol, megis: nodi ffryntiad siopau, a gweithio gyda safleoedd â siapiau afreolaidd.

4.6 Mae Cyfalafu Rhenti yn Ffynhonnell o Ansicrwydd

Mae cyfalafu rhenti ar gyfer eiddo annomestig yn bosibl, ond mae'n sensitif i gyfrifiadau arenillion. Mae risgiau o ran amddiffynadwyedd mewn perthynas â rhagdybiaethau arenillion. Byddai angen nodi proses safonol mewn polisi, naill ai'n seiliedig ar fynegeion dibynadwy o amodau marchnad Cymru sy'n briodol i'r eiddo sy'n cael eu prisio, neu ar gyfradd safonol wedi'i nodi mewn rheoliadau. Mae cymharu allbynnau modelau sy'n seiliedig ar gyfalafu rhenti ag allbynnau sy'n seiliedig ar werthiannau yn fwy peryglus na gwneud cymariaethau o fewn yr un math o eiddo. O fewn yr un math o eiddo, mae'r un rhagdybiaethau'n cael eu defnyddio'n gyson, ac felly mae'r effaith ar werthoedd perthynol yr un fath. Nid yw hyn yn wir pan fydd gwerthoedd tybiannol yn cael eu cymharu ar sail gwahanol ragdybiaethau. Byddai'r ansicrwydd o ran arenillion priodol yn golygu y gallai trefnu'r gwerthoedd rhwng

gwerthoedd tybiannol yn seiliedig ar ragdybiaethau prisio masnachol, ac ar ragdybiaethau preswyl newid yn dibynnu ar yr arenillion a ddefnyddir.

Defnyddir gwerthoedd rhent wrth gynnal modelu manwerthu oherwydd cânt eu defnyddio ar gyfer ardrethu annomestig, ac mae gan eiddo masnachol mwy o gytundebau rhentu na werthiannau. Mae preswyl yn fwy tebygol o gael perchennog-feddianwyr. Mae'n bosibl i archwilio dulliau eraill, megis:

- defnyddio data cyfalaf yn lle data rhentu
- trosi data rhent i ddata cyfalaf
- defnyddio data rhent fel sail i'r modelu ar gyfer tir preswyl ac amaethyddol.

Byddai hyn yn gofyn am ymchwil pellach sylweddol.

4.7 Gellid Archwilio Modelu Tir Amaethyddol Ymhellach

Byddai modelu gwerthoedd tir amaethyddol yn heriol, o ystyried diffyg y data arolwg a diffyg y data mewn perthynas â thrafodion mewn perthynas â rhai graddau o dir amaethyddol. Gellid archwilio hyn ymhellach. Yn yr un modd gellir archwilio ffynonellau data geo-ofodol ynghylch nodweddion sy'n cael effaith ar werth eiddo, megis:

- ardaloedd rheoli llifogydd/ardaloedd â risg o lifogydd
- safle o ddiddordeb gwyddonol arbennig
- safleoedd tirlenwi blaenorol
- safleoedd mwynloddio/gwastraff mwynloddio.

4.8 Manteision y Dull Hwn

Mae'r manteision o'r dull a ystyrir fel a ganlyn:

- Mae'n ymestyn dulliau presennol, sy'n creu cyn lleied â phosibl o darfu wrth gyflwyno polisi newydd.
- Gallai hwn gael ei gynnal ochr yn ochr â phrasiadau Treth Gyngor ac ardrethu, lle bo angen
- Mae'n defnyddio modelau 'esboniadwy', felly mae'n gwbl glir ynghylch yr ystyriaethau sy'n cyfrifo'r prisiad tybiannol. Fodd bynnag, mae'n bosibl y byddai'r esboniadau yn rhy dechnegol i'r cyhoedd.
- Pan fo angen rhagdybiaethau cadarn, maen nhw'n berthnasol yn gyffredinol, gan drin achosion tebyg yn yr un ffordd.

4.9 Anfanteision y Dull Hwn

Mae anfanteision yn perthyn i brisio tir sydd heb ei ddatblygu:

- Mae'n anoddach i'w amddiffyn / ei esbonio i'r cyhoedd na dulliau traddodiadol o brisio; mae'n anoddach i gyflwyno tystiolaeth uniongyrchol o brisiadau mewn perthynas â gweithgarwch y farchnad.
- Mae'n fwy cymhleth nag ardrethu neu Dreth Gyngor, oherwydd mae'n seiliedig ar y dulliau hynny gan gynnwys camau ychwanegol i ddosrannu gwerth rhwng tir a gwelliannau, ac i gyfalafu rhentu (lle bo angen).

4.10 Beth Sy'n Gyrru Gwerth Tir yng Nghymru?

Nid yw'n bosibl dod i gasgliad ynghylch yr hyn sy'n gyrru gwerthoedd tir ar draws Cymru yn seiliedig ar y dulliau hyn. Rydym yn ymwybodol bod 'lleoliad' yn ysgogi

gwerthoedd tir, ond mae lleoliad yn cynnwys popeth nad ydyw wedi'i gynnwys yn gwbl eglur yn y nodweddion eiddo penodol sydd wedi'u defnyddio yn y modelau. Mae'n cynrychioli nodweddion sy'n cael effaith sylweddol ar werth nad ydynt, fel arall, wedi'u hystyried.

4.11 Pa Mor Hyderus Gallwn Ni Fod Mewn Perthynas â'r Dull Hwn?

Modelu - Mae'r modeli preswyl wedi'u harchwilio gan Gymdeithas Ryngwladol Swyddogion Asesu (IAAO). Mae'r model siopau yn cael ei ddatblygu o hyd, ond mae ganddo'r potensial i berfformio'n dda wrth ragfynegi gwerth ardrethol ac mae mireinio pellach o fewn cwpas.

Gwerth tybiannol - Mae'r rhagdybiaethau a ddefnyddiwyd i gynhyrchu gwerthoedd tybiannol, o ddosrannu gwerth i dir a gwelliannau i gyfalafu rhentu a dosbarthu tir i barthau at ddibenion rhagdybio prisiadau yn anodd i'w dilysu yn erbyn tystiolaeth o'r farchnad. O ganlyniad, gellir ond ystyried y prisiadau fel rhai *tybiannol*, a byddai'n rhaid i ragdybiaethau gael eu diffinio mewn polisi/deddfwriaeth.

Defnydd o dir - Byddai angen ystyried y rhagdybiaethau sydd eu hangen ar gyfer modelu defnydd posibl a defnydd gwahanol o dir.

4.12 Ble Mae'r Dull Hwn yn Gweithio'n Dda?

Mae'r dull hwn yn gweithio'n dda mewn ardaloedd â phoblogaeth ddwys, stoc adeiladu unffurf a marchnadoedd eiddo hylifol. Ni fyddai'n perfformio cystal mewn un neu fwy o'r amgylchiadau canlynol:

- Tir lle nad oes trafodion cyson
- Tir lle nad yw'r gwerth yn cael ei gynrychioli yn y pris gwerthu (e.e. cyfleusterau cyhoeddus, asedion treftadaeth)
- Tir a ddefnyddir ar gyfer nifer o ddibenion (e.e. datblygiadau â defnydd cymysg)

4.13 Allai'r Dull Hwn Gael Ei Gynnal Ar Raddfa Eang i Gwmpasu Cymru yn Ei Chyfanrwydd?

Gellid cynnal y dull hwn ar raddfa i gwmpasu Cymru yn ei chyfanrwydd ar gyfer rhagdybiaethau prisio sy'n gysylltiedig ag eiddo nad yw'n arbenigol (e.e. swyddfeydd, diwydiannol, siopau, preswyl, tir) pan fo'r rhagdybiaethau hynny mewn crynodiad digonol i alluogi arfarniad torfol.

Byddai costau cynnal y dull hwn ar raddfa yn dibynnu ar y canlynol:

- Adeiladu modelau (mewnbynnau data, rhagdybiaethau prisiadau ac arenillion yn hysbys)
- Rhoi'r model ar waith
- Cymorth TG
- Addasiadau i Brisiadau
- Ailhyfforddi staff y VOA
- Her ychwanegol

Mae'n anodd pennu'r costau o ganlyniad i'r canlynol:

- Cymhlethdod i Raddau Sylweddol
- Arloesedd ar Raddfa Sylweddol

- Nifer Fawr o Rhanddeiliaid
- Dylanwadau Allanol, megis:
 - Gwleidyddol
 - Economaidd
 - Deddfwriaeth/Rheoliadau
 - Technoleg

Ar ben y costau, mae'r risgiau'n cynnwys y canlynol:

- Risg o beidio â chyflawni
- Risg o beidio â chyflawni o fewn cost / risg o beidio â chael digon o adnoddau
- Arbenigedd ym maes modelu
- Arbenigedd ym maes syrfeio
- Seilwaith TG
- Diffyg data o safon a data heb ddigon o gwmpas
- Risg i enw da/risg o ormodedd o heriau
- Galw uwch i gael ymateb i her
- Y cyhoedd yn colli ffydd/lai o ymgysylltu gan y cyhoedd

5. Ystyriaethau Pellach / Awgrymiadau ar Gyfer Ymchwil Pellach

5.1 A Fyddai Modd Esbonio'r Dull i'r Cyhoedd?

Mae'n bosibl y byddai'n anodd egluro'r dull oherwydd y byddai angen amlygu'r gwahaniaeth rhwng gwerth cymharol ac absoliwt, a hynny mewn ffordd syml. Byddai gofyn i'r esboniadau gynnwys pedair elfen allweddol:

- Gwerth eu heiddo (h.y. tir + gwelliannau)
- Gwerth yr eiddo cynrychiadol a ddefnyddir ar gyfer y rhagdybiaeth brisio (h.y. tir + gwelliannau) yn eu lleoliad
- Gwerth tybiannol y tir yn seiliedig ar y rhagdybiaeth brisio sy'n perthyn i'r eiddo cynrychiadol.
- Gwerth tybiannol unrhyw welliannau i'w heiddo (h.y. gwerth gwirioneddol eu heiddo llai gwerth tybiannol y tir)

Mae'n debygol mai cymharu gwerth tybiannol y gwelliannau i'w heiddo yw'r ffordd symlaf o gyflwyno tystiolaeth am ddibynadwyedd y ffigurau eraill, oherwydd bod effaith gwerth y newidiadau i nodweddion yr eiddo yn weddol reddfol. Os yw'ch lleoliad yn gyson a'ch bod yn adeiladu estyniad, mae'n ddealladwy y bydd hyn yn effeithio ar bris eich eiddo.

O ystyried bod cynllun i ddefnyddio'r modelau (mae'r Model Treth Gyngor eisoes yn cael ei ddefnyddio) does dim rhwystrau *ychwanegol*, mewn egwyddor, o ran esbonio'r rhain. Fodd bynnag, mae'n bosibl bod angen sylw arbennig wrth iddynt gael eu defnyddio i gynhyrchu gwerthoedd tybiannol. Mae deunydd ynghylch y ffordd y mae'r model Treth Gyngor yn cael ei egluro yn 0.

5.2 A Ellid Defnyddio'r Dull Hwn i Drethu Tir Yng Nghymru?

Mae polisi treth yng Nghymru yn benderfyniad i Lywodraeth Cymru.

Os bydd tir yn cael ei brisio at ddiben defnydd sy'n wahanol i'w ddefnydd presennol, gellid cyfrifo ystod o brisiadau:

- Byddai tafarn sydd ger swyddfeydd gradd A+ mewn adeilad uchel iawn yn cael ei brisio'n uwch gan ddefnyddio rhagdybiaeth brisio sy'n seiliedig ar swyddfa yn hytrach na un sy'n seiliedig ar dafarn.
- Byddai parc mewn ardal breswyl yn cael ei brisio'n uchel fel tir preswyl, er bod ei werth yn deillio o'r ffaith bod tai atyniadol o'i amgylch oherwydd eu bod wedi'u lleoli yn agos at barc.
- Mae'n bosibl na fyddai cyfleusterau cymdeithasol yn destun trafodion oherwydd eu bod yn cael eu hystyried 'y tu hwnt i bris' gan y cymunedau sy'n eu defnyddio, felly nid yw eu gwerth economaidd yn cael ei adlewyrchu mewn trafodion ariannol.
- Gall polisiâu sy'n anelu at hyrwyddo defnydd o dir sy'n economaidd werthfawr ganfod eu bod yn dad-gymell defnydd cymdeithasol. Mae gan asedion treftadaeth, megis cestyll, werth i genedlaethau'r dyfodol nad yw'n cael ei adlewyrchu yn eu gwerth datblygu preswyl, nac yn eu gwerth ar sail rhagdybiaeth brisio fel amddiffynfeydd milwrol.

Mae'r gwahaniaethau hyn mewn gwerth yn codi cwestiynau o ran polisi y mae angen i lunwyr polisi yng Nghymru eu hystyried.

Atobiad 1 - Crynodeb o ddulliau modelu

Model Treth Gyngor

Meysydd Hap-drefnol Gofodol

Yn ogystal â defnyddio nodweddion eiddo, ac effeithiau sefydlog fesul Awdurdod Bilio, mae'r Model Treth Gyngor yn creu meysydd gofodol sy'n cynrychioli cyfraniad gwahanol leoliadau at werth (h.y. popeth nad yw'n cael ei gynnwys yn nodweddion yr eiddo, o'i gymharu ag eiddo eraill yn yr un Awdurdod Bilio).

Gelwir cyfuniad o'r meysydd gofodol dan sylw ac effeithiau sefydlog yr Awdurdodau Bilio yn 'effeithiau gofodol' ac maent yn cynrychioli gwerth perthynol gwahanol leoliadau ar gyfer eiddo â'r un nodweddion.

Mae perfformiad y model sydd i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru ym mis Hydref 2025 yn rhagdybio gwerthoedd ar gyfer 1,198,536 o dai yn seiliedig ar 95,181 o werthiannau (7.94%) yn perfformio fel a ganlyn:

54% o ragdybiaethau o fewn 10% o werth y tai

89% o ragdybiaethau o fewn 25% o werth y tai

Mae model tebyg yn bodoli ar gyfer 213,203 o fflatiau, yn seiliedig ar 17,032 o werthiannau (7.99%). Mae'n gweithredu gan ddefnyddio'r un egwyddorion gweithredu â'r model tai.

Model ar gyfer Siopau â Dwysedd Uchel

Meysydd Whittle-Matérn ar Graffiau Metrig

Mae eiddo masnachol yn cyflwyno her fodelu wahanol i eiddo preswyl. Mae nifer y safleoedd llawer yn llai, yn fwy amrywiol eu natur, ac mae cytundebau rhent fel arfer yn fwy cymhleth na gwerthiannau, sy'n golygu mai dim ond tua 5–10% o'r eiddo sydd ag unrhyw ddata rhent y gellir eu defnyddio. O'r gwahanol ddosbarthiadau eiddo, rhagwelir mai siopau fydd y mwyaf heriol i'w modelu, o ystyried pa mor sensitif yw'r sector manwerthu i leoliad. Gallai symud o stryd fawr sydd â nifer fawr o bobl yn pasio i stryd ymylol â llai o bobl, hyd yn oed os ydynt o fewn ychydig fetrau i'w gilydd, gynrychioli gwahaniaeth sylweddol mewn gwerth. O ganlyniad, defnyddiwyd gwahanol ddull o fodelu.

Mae'r model siopau yn trin siopau fel pe baent wedi'u lleoli ar rwydwaith o ffyrdd neu lwybrau sy'n cysylltu'r siopau â'i gilydd. Mae pellter ar y rhwydwaith hwn yn cynrychioli'r effaith sydd gan siopau ar ei gilydd. Golyga hyn bod siopau sy'n agos at ei gilydd yn dueddol o fod â gwerthoedd tebyg, a bod siopau sydd ymhellach i ffwrdd ar y rhwydwaith yn gallu amrywio mewn gwerth o gymharu â'i gilydd. Gan fod marchnadoedd siopau'n cynnwys mannau lle nad yw pellter corfforol yn adlewyrchu gwahaniaeth mewn pris (er enghraifft wrth droi o'r stryd fawr i stryd ymylol), mae'r strwythur rhwydwaith hwn yn caniatáu i'r 'anghysondebau' hyn gael eu hystyried. Mae hwn yn faes allweddol lle disgwylir datblygiad pellach.

Yn wahanol i'r model Treth Gyngor, sy'n seiliedig ar feysydd gofodol (h.y. caiff pob pwynt mewn gofod ei neilltuo â gwerth), mae'r model siopau dwys yn seiliedig ar *rwydwaith*, felly dim ond pwyntiau ar y rhwydwaith sy'n cael gwerthoedd. Mae hyn yn golygu y caiff gwerthoedd eu cynhyrchu dim ond ar gyfer strydoedd sydd â siopau arnynt ar hyn o bryd, a'r strydoedd cysylltiedig, a hynny mewn ardaloedd lle mae

dwysedd digonol o siopau yn yr ardal ddaearyddol berthnasol. Ar hyn o bryd, er mwyn cynnwys 'llecyn chwilboeth' o siopau yn y model Siopau â Dwysedd Uchel, mae angen bod clwstwr o fwy na 50 o siopau, fel bod pob siop o fewn 50m i siop arall yn y clwstwr hwnnw. Mae gwaith datblygu'r model hwn yn mynd rhagddo, gyda gwelliannau pellach yn debygol, ond mae'r fersiwn peilot o'r model a ddefnyddiwyd ar gyfer yr adroddiad hwn yn defnyddio 10 mlynedd o ddata rhent i gyflawni'r canlyniadau canlynol:

35% o ragdybiaethau o fewn 10% o werth y siopau

75% o ragdybiaethau o fewn 25% o werth y siopau

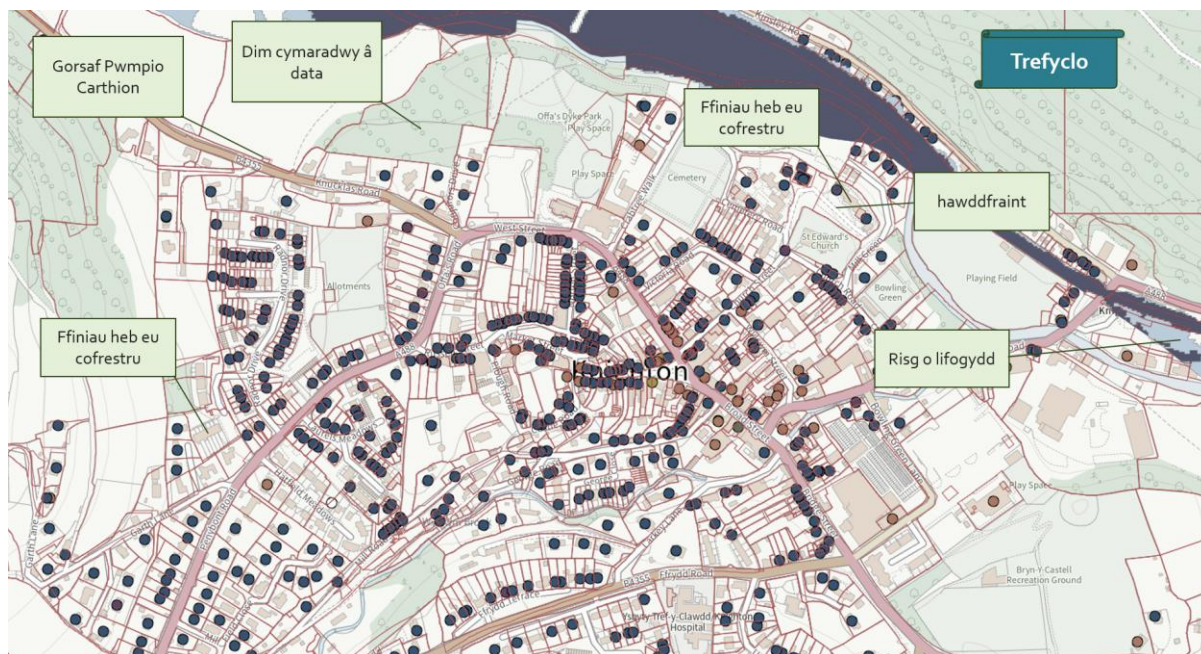
Mae'n werth nodi nad bwriad defnyddio'r model hwn yw cynhyrchu prisiadau terfynol, ond yn hytrach cynhyrchu prisiadau cychwynnol y gallai prisiwr profiadol eu haddasu i adlewyrchu mân wahaniaethau mewn cyd-destunau lleol. Cymerir yn ganiataol ar gyfer y gwaith hwn y byddai prisiad tir yn destun addasiadau tebyg gan briswyr profiadol.

Atodiad 2 - Enghraifft o gyfrifo gwerthoedd tir mewn gwahanol senarios

Mae **Error! Reference source not found.**, sef map o Trefyclo yn dangos trafodion LTT (smotiau glas ar gyfer preswyl, smotiau oren ar gyfer annomestig) gyda haen yn dynodi risg llifogydd, sy'n effeithio ar nifer o eiddo ar lan afon, a pholygonau HMLR (polygonau oren) sy'n cynrychioli teitlau tir, wedi'u gosod ar gefndir o fapio Arolwg Ordnans. Mae'n tynnu sylw at nifer o heriau wrth brisio tir.

- Mae llwydd lle mae eiddo sydd yn amlwg yn wahanol yn cael eu trin fel pe baent yn rhannu'r un teitl tir. Nid yw'n hysbys a ydynt yn cael eu perchenogi gan yr un landlord ai peidio.
- Ceir achosion lle mae llwybrau'n croesi'r tir (ac felly'n awgrymu hawddfreintiau), a fyddai'n effeithio ar eu gwerth, yn dibynnu ar yr ymrwymadau sy'n gysylltiedig â nhw.
- Mae rhai ardaloedd sy'n cael eu defnyddio fel coetir ar hyn o bryd nad oes ganddynt dystiolaeth gymaradwy mewn lleoliad tebyg.

Ffigur 6: TTT trafodion yn Nhrefyclo



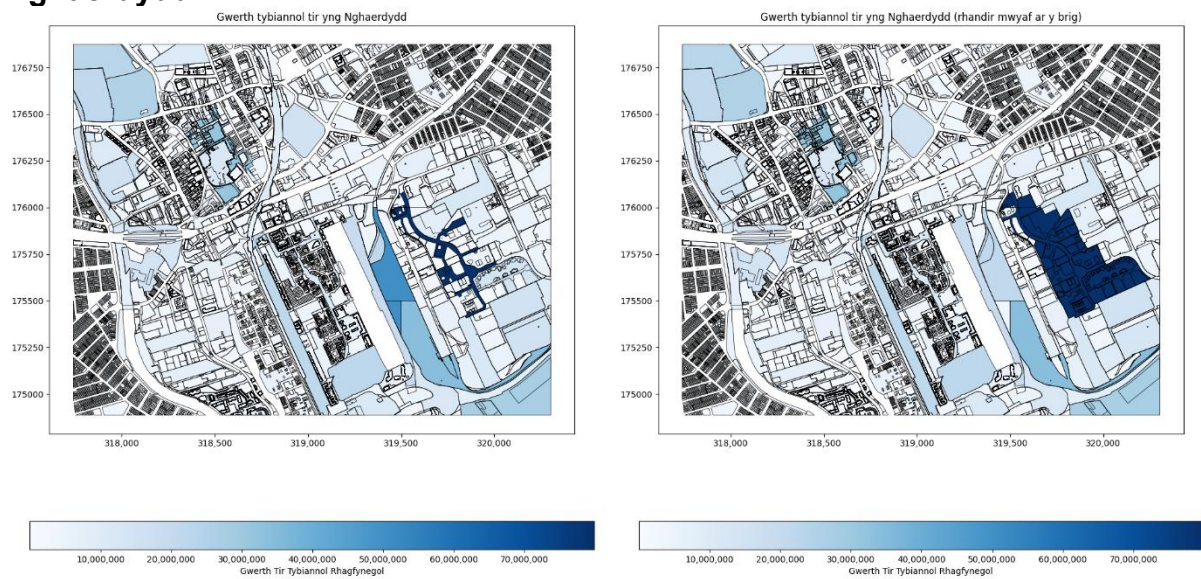
Mae **Error! Reference source not found.** yn canolbwyntio ar un o'r ardaloedd coetir hyn, lle nad yw'n glir a fyddai caniatâd cynllunio'n cael ei roi ar gyfer defnydd preswyl, ac os felly faint o dai fyddai'n ganiataol.

Ffigur 7: Arwyneb o goedwigaeth yn Nhreyfelo



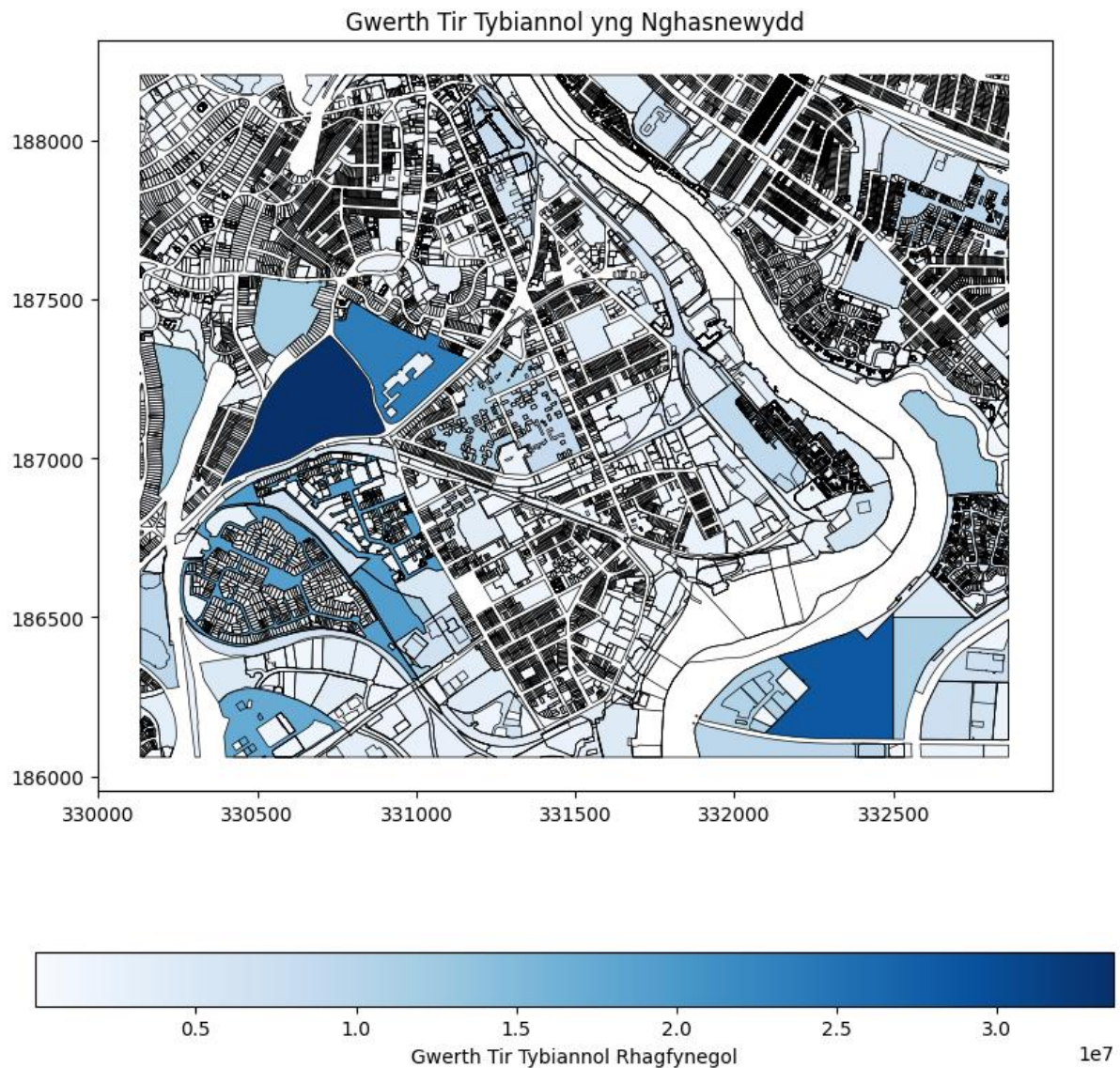
Mae angen sent lawn, h.y., priodoliad cynhwysfawr ac unigryw o berchnogaeth tir ar gyfer pob darn o dir yng Nghymru, er mwyn priso tir. Ystyriwch **Error! Reference source not found.**, sef map o Gaerdydd gan ddefnyddio'r model Treth Gyngor i gynhyrchu gwerthoedd o ddefnydd preswyl dwysedd canolog ar sail rhagdybiaeth. Mae'r siâp glas tywyll yng Nghaerdydd yn y ddelwedd chwith yr un fath â'r siâp glas tywyll yn y ddelwedd ar y dde. Yr unig wahaniaeth yw'r drefn y lluniwyd yr haenau ar y map. Mae polygonau HMLR sy'n gorgyffwrdd yn golygu nad yw'n glir i ba deitlau y dylid priodoli'r gwerthoedd tir.

Ffigur 8: Gwerthoedd tybiannol ar gyfer tir preswyl dwysedd canolig yng Nghaerdydd



Mae **Error! Reference source not found.** yn dangos nifer o nodweddion diddorol. Y siâp tywyllaf, sydd bron yn drionglog, yw Belle Vue Park yng Nghasnewydd. Efallai nad yw ei brisio fel safle preswyl dwysedd canolig yn briodol, er y byddai'n amlwg yn cael gwerth preswyl sylweddol. Mae'r gyfradd £/m² yn tybio bod yr un rhagdybiaethau prisio yn berthnasol ar draws y plot, ond ar gyfer plotiau mawr/anarferol, yn enwedig lle mae rhannau yn bell o ffyrdd neu gyfleustodau, efallai bydd angen eu diwygio. Byddai tir yr ysbyty gyfagos hefyd yn mynnu gwerth preswyl sylweddol. Mae nifer o deitlau wedi'u tynnu â llaw, gan eu bod yn cynrychioli perchnogaeth ar Afon Wysg, a fyddai'n annhebygol o fod yn lleoliad priodol ar gyfer datblygiadau preswyl dwysedd canolig.

Ffigur 9: Gwerthoedd tybiannol ar gyfer tir preswyl dwysedd canolig yng Nghasnewydd

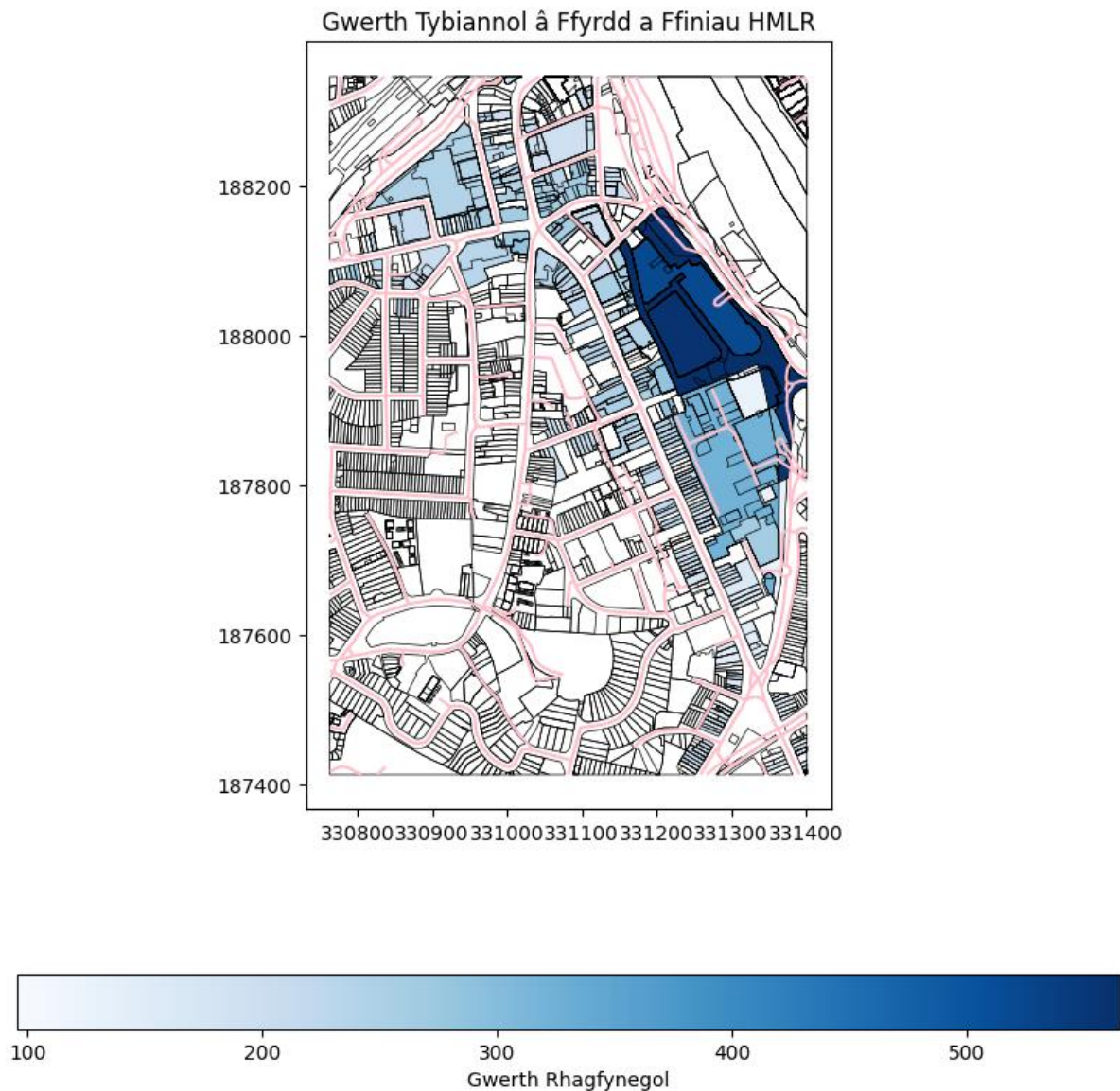


Caiff gwerthoedd tir eu cyfrifo fel hyn:

$(\text{Allbwn y model} / \text{maint eiddo nodweddiadol}) \times \text{lluosydd y dyraniad} \times \text{maint y polygon}$.
Yn yr achos hwn, lluosydd dyraniad yw 0.3.

Mae'r model siopau'n sensitif i leoliad ar y rhwydwaith ffyrdd, fel y dangosir gan **Error!**
Reference source not found.

Ffigur 10: Gwerthoedd tir manwerthu a'r rhwydwaith ffyrdd



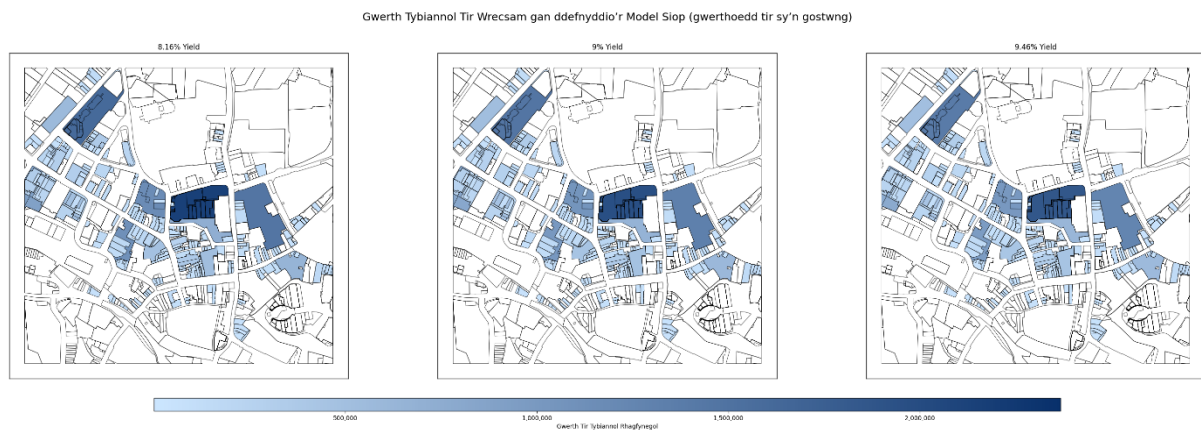
Mae'r lleoliad y deillir y gwerth ohono'n dibynnu ar ba bwynt ar y rhwydwaith ffyrdd y mae'r plot wedi'i "gysylltu" ag ef, h.y. ble byddai ffyrntiad y siop ddamcaniaethol. Nid oes gan lawer o blotiau werth o gwbl oherwydd nad oes ganddynt ddigon o ddwysedd siopau i fod â gwerth yn y model ar gyfer siopau. Effaith defnyddio model sy'n seiliedig ar rwydwaith yn hytrach na model sy'n seiliedig ar faes yw nad oes gwerth yn cael ei neilltuo i bob lleoliad.

Mae'r cyfrifiad yma'n gofyn am drosi'r arwynebedd o ardal sydd wedi'i bwysoli gan werth perthynol mewn perthynas â'r prif ofod i gyfanswm yr arwynebedd heb ei bwysoli. Yr enw ar hyn yw 'trosiad arwynebedd'. Mae'r fformiwla fel a ganlyn:

$((\text{allbwn y model} \times \text{trawsnewidiad arwynebedd}) / \text{canran cynnyrch}) \times \text{maint y polygon}$.

Mae **Error! Reference source not found.** yn dangos tair rhagdybiaeth arenillion gwahanol yn seiliedig ar y farchnad leol yng Nghaerdydd. Defnyddiwyd y rhain at ddibenion enghreifftiol, gan nad oedd yn bosibl nodi rhagdybiaethau arenillion mewn ffordd syml. Mae hyn oherwydd bod rhagdybiaethau arenillion yn dibynnu ar y risg a ganfyddir mewn perthynas â'r buddsoddiad. Yn yr achos hwn, bydd yn dibynnu ar ddefnydd damcaniaethol yr ased (fel y nodir gan y rhagdybiaeth brisio) a'r lleoliad dan sylw. Mae asesu teimlad y farchnad tuag at rhagdybiaethau prisio damcaniaethol yn heriol, er fel arfer, bydd cyfraddau arenillion yn gymharol ag opsiynau buddsoddi eraill. Felly fel rheol byddant yn uwch nag arenillion ar gyfer giltiau, a bydd eu gwerth yn adlewyrchu teimlad y farchnad am yr asedion dan sylw.

Ffigur 11: Mae Tir Manwerthu yn Wrecsam yn seiliedig ar dair rhagdybiaeth arenillion gwahanol

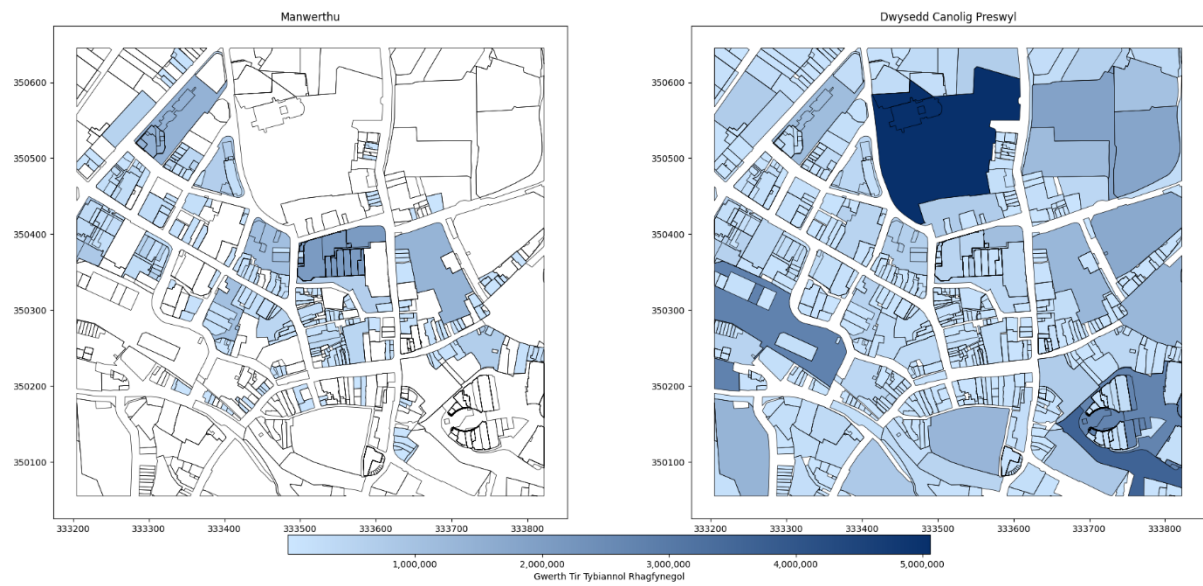


Mae dynodi parthau i ofod manwerthu yn heriol, oherwydd bod angen adnabod gwahanol ardaloedd i'w prisio'n wahanol. Mae hyn yn bosibl gan ddefnyddio dulliau geo-ofodol, er nad ydym wedi datblygu dull i wneud hyn ar raddfa eang eto.

Mae **Error! Reference source not found.** a **Error! Reference source not found.** yn cymharu gwerthoedd preswyl dwysedd canolig a gwerthoedd manwerthu ar gyfer Wrecsam a Chasnewydd. Maent yn dangos y gellir ond defnyddio'r model manwerthu gyda rhwydwaith heolydd/llwybrau sy'n bodoli eisoes sydd â thystiolaeth o werthoedd manwerthu sy'n bodoli eisoes. Pe bai tir yn cael ei brisio ar sail y Defnydd Gorau ac Uchaf (HABU), dylid defnyddio pa bynnag fodel (a'r rhagdybiaeth brisio benodol) a fyddai'n arwain at y gwerth uchaf, o fewn yr ystod ganiataol o ddefnyddiau, i brisio'r tir hwnnw.

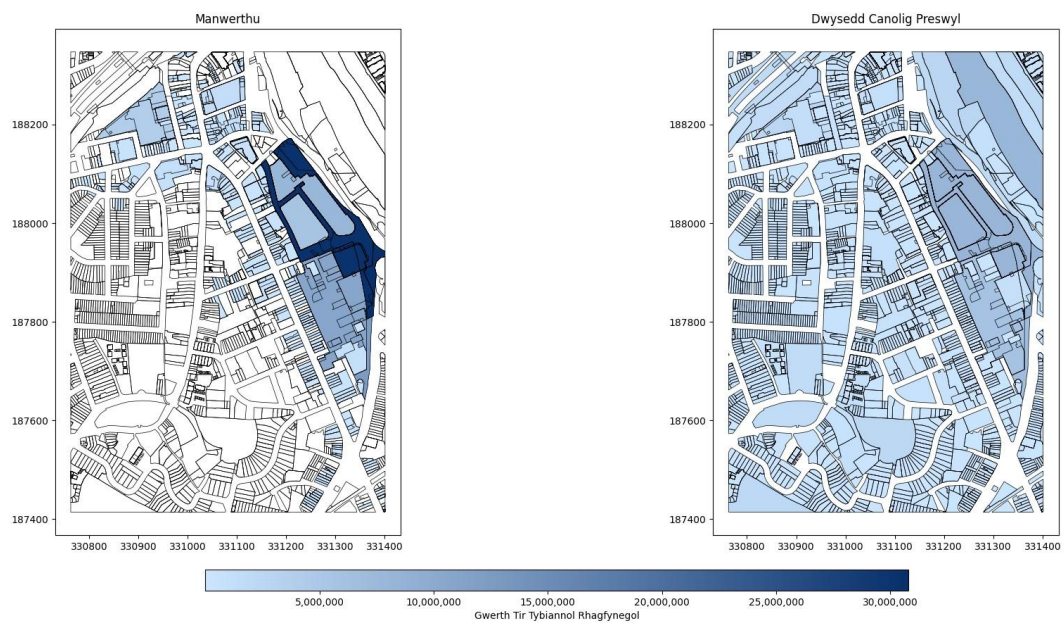
Ffigur 12: Gwerthoedd Manwerthu a Dwysedd Canolig ar gyfer Wrecsam

Gwerth Tir Tybiannol yn Wrecsam



Ffigur 13: Gwerthoedd Manwerthu a Dwysedd Canolig ar gyfer Casnewydd

Gwerth Tir Tybiannol yng Nghasnewydd



Atobiad 3 - Egluro Dulliau Model i'r Cyhoedd

Enghraifft o ddeunydd a ddefnyddir ar hyn o bryd i egluro dulliau modelu:

[Preswyl](#)

Mae rhagor o wybodaeth ynghylch y model hwn ar gael [yma](#).