



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 Fawrhydi.
- 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 Fawrhydi 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 bolisïau a allai gymell newid o ran defnydd o'r tir.