



Asiantaeth y
Swyddfa Brisio

DVS Property Specialists
for the Public Sector

Adroddiad Prisio ar gyfer Powys a Chaerdydd Ardaloedd Allbwn Haen Is (LSOAs)

Rhif yr Achos: 1872778

Dyddiad: 12/12/2025

Crynodeb Gweithredol: Adroddiad Prisio Tir Cymru (LSOAs Powys a Chaerdydd)

Diben a Chwmpas

Mae'r adroddiad hwn, a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, yn archwilio dulliau confensiynol o brisio tir ar draws Ardaloedd Allbwn Haen Is (LSOAs) dethol ym Mhowys (gwledig) a Chaerdydd (trefol). Mae'r gwaith yn rhan o ymchwil archwiliadol Llywodraeth Cymru mewn perthynas â phrisio tir. Mae'r adroddiad yn profi gwerthoedd tybiannol uchaf ac isaf ar gyfer amrywiaeth o fathau o dir, yn seiliedig ar ragdybiaethau damcaniaethol cytûn.

Cymwysterau a Methodoleg

Paratowyd yr adroddiad gan Brisiwr Cofrestredig RICS yn DVS (Asiantaeth y Swyddfa Brisio) gyda 25 mlynedd o brofiad proffesiynol. Cynhelir y prisiadau yn unol â Safonau Prisio RICS – Safonau Byd-eang (Red Book) a'r Safonau Prisio Rhyngwladol (IVS), gan ddefnyddio gwerth marchnad fel sail. Ni wnaed unrhyw arolygon safle; mae pob prisiau tybiannol yn seiliedig ar waith desg, gwybodaeth gyfyngedig a rhagdybiaethau cytûn.

Paramedrau Prisio

- **Lleoliadau:** Ystyrir un LSOA gwledig (Powys/Merthyr Tudful) ac un trefol (Caerdydd).
- **Mathau o Dir:** Preswyl (canol/maestrefol), Swyddfa (canol/parc busnes), Diwydiannol, Dosbarthu, Manwerthu (canol y ddinas/y tu allan i'r ddinas), Amaethyddol, Cyfleuster, Coetir, Sector Cyhoeddus (cau chwarae ysgol).
- **Dyddiad y Prisiad:** 12 Rhagfyr 2025.
- **Tybiaethau:** Rhagdybir bod pob safle'n rhydd-ddaliol, gyda meddiant gwag, teitl da, siâp rheolaidd, gwasanaethau i'r ffin, dim halogiad, ac â chaniatâd cynllunio yn ei le. Manylir ar ragdybiaethau penodol ar gyfer pob math o dir.

Trosolwg a Chyd-destun y Farchnad

Caerdydd (Trefol)

- **Preswyl:** Pris tŷ cyfartalog: £274,000 (2025), â galw mawr am ardaloedd sy'n addas i deuluoedd ynghanol y ddinas ac yn yr ardaloedd maestrefol. Marchnad rhentu ffyniannus, yn enwedig i fyfyrwyr.
- **Masnachol:** Galw mawr am adeiladau swyddfa Gradd A cynaliadwy; rhenti brig £30/troedfedd sgwâr, gyda thwf disgwylidig. Sector diwydiannol/logisteg yn dangos galw cryf a thwf rhentu uwch na chwyddiant. Manwerthu'n wydn ond yn wynebu heriau wedi'r pandemig; adfywiad o ddefnydd cymysg a hamdden yn dueddiadau allweddol.

- **Buddsoddi:** Caerdydd yn cael ei hystyried fel marchnad sefydlog ac atyniadol, gyda phrosiectau adfywio mawr ar y gweill.

Powys (Gwledig)

- **Preswyl:** Pris tŷ cyfartalog: £227,000, uwch na chyfartaledd Cymru; marchnad sefydlog ond tawelach, gyda fforddiadwyedd a chyfraddau llog yn dylanwadu ar y galw.
- **Masnachol:** Galw gan fuddsoddwyr yn cynyddu, yn enwedig ar gyfer eiddo diwydiannol. Sectorau swyddfa a manwerthu'n llai cryf. Ceisiadau cynllunio ar raddfa fawr wedi lleihau, sy'n awgrymu bod datblygwyr yn gweithredu'n ofalus.
- **Amaethyddiaeth:** Wedi'i dominyddu gan ffermio defaid a gwartheg a nifer uchel o fusnesau micro a hunangyflogaeth.

Methodolegau Prisio

- **Dull Cymaradwy:** Mae'r dull hwn yn dibynnu ar drafodion marchnad ac ar farn broffesiynol, gydag addasiadau ar gyfer prynwyr arbennig a ffactorau sy'n benodol i'r safle.
- **Dull Gweddilliol:** Defnyddir y dull hwn ar gyfer datblygiadau eiddo, gan gynnwys dadansoddi sensitifrwydd mewn perthynas â chostau adeiladu a gwerth datblygu gros.
- **Dull Buddsoddi:** Defnyddir y dull hwn ar gyfer datblygiadau swyddfa a manwerthu, gan ystyried rhenti, arenillion a ffactorau Economaidd, Cymdeithasol a Llywodraethu.

Canfyddiadau Allweddol o ran Prisio (Gwerth Marchnadol fesul Hectar, Gwerthoedd Tybiannol Uchaf/Isaf)

Caerdydd

- Amaethyddol: £24,700 / £4,940
- Amwynder: £185,250 / £9,880
- Coedwigaeth: £86,450 / £9,880
- Diwydiannol: £1,852,500 / £728,650
- Dosbarthu: £716,300 / £370,500
- Manwerthu (Dinas): £2,346,500 / £1,111,500
- Manwerthu (Y Tu Allan i Ddinas): £2,470,000 / £1,111,500
- Swyddfa (Dinas): £2,223,000 / £1,000,000
- Swyddfa (Parc Busnes): £1,420,250 / £225,000

- Sector Cyhoeddus: £37,050 (y ddau senario)
- Preswyl (Canol Dinas): £7,410,000 / £2,717,000
- Preswyl (Maestref): £2,717,000 / £1,852,800

Powys

- Amaethyddol: £29,640 / £3,705
- Amwynder: £74,100 / £16,055
- Coedwigaeth: £37,050 / £12,350
- Diwydiannol: £500,000 / £250,000
- Dosbarthu: £500,000 / £250,000
- Manwerthu (Canol Tref): £741,000 / £250,000
- Manwerthu (Y Tu Allan i Dref): £2,470,000 / £1,358,000
- Swyddfa (Dinas): £335,000 / £250,000
- Swyddfa (Parc Busnes): £335,000 / £250,000
- Sector Cyhoeddus: £37,050 (y ddau senario)
- Preswyl (Canol Tref): £925,000 / £850,000
- Preswyl (Maestref): £568,330 / £470,000

Heriau ac Argymhellion

- **Cyfyngiadau o ran Data:** Mae diffyg tystiolaeth fanwl, gymaradwy o safon uchel a chofrestriadau o barseli tir sydd heb eu cwblhau yn creu heriau sylweddol o ran prisiadau ar raddfa fawr.
- **Cyfeiriad Polisi:** Nid yw prisio unffurf ar draws Cymru yn ymarferol heb ymyrraeth polisi sylweddol, rhagdybiaethau cynllunio manwl, ac eglurder deddfwriaethol.
- **Amrywioldeb y Farchnad:** Mae gwerthoedd tir yn amrywio'n sylweddol yn ôl lleoliad, galw, ansawdd y tir a photensial cynllunio.
- **Tryloywder:** Argymhellir mynediad cyhoeddus gwell at ddata gwerthiant a gwell pwerau i'r awdurdod trethi eiddo o ran casglu tystiolaeth.
- **Dull Gweithredu:** Bydd angen cyflwyno unrhyw bolisi newydd dros nifer o flynyddoedd ynghyd â chofrestriadau tir cynhwysfawr, canllawiau cynllunio manwl ac ymgynghoriadau cyhoeddus.

Casgliad

Mae'r adroddiad yn amlygu natur gymhleth ac amrywiol prisio tir yng Nghymru, yn enwedig o ran datblygu polisiâu yn y dyfodol. Mae hyn yn amlygu'r angen am ddata cadarn, rhagdybiaethau clir, a gwaith polisi a deddfwriaethol sylweddol i gefnogi unrhyw fentrau prisio ar raddfa fawr neu ddiwygiadau yn y dyfodol.

Rhestr o'r cynnwys

Crynodeb Gweithredol: Adroddiad Prisio Tir Cymru (LSOAs Powys a Chaerdydd)	2
Rhestr o'r tablau	7
Rhestr o'r ffigurau	8
1. Cyflwyniad	1
2. Paramedrau Cyfarwyddyd	2
2.1 Testun y Prisiad	2
2.2 Lleoliadau	2
2.3 Dyddiad y Prisiad	2
2.4 Cadarnhau'r Safonau.....	2
2.5 Gwriadau y cytunwyd arnynt oddi wrth Safonau Proffesiynol RICS	3
2.6 Y Sail Prisio	3
2.7 Tybiaethau Arbennig.....	3
2.8 Natur yr Wybodaeth y Dibynnir Arni a'i Ffynonellau.....	5
2.9 Dyddiad Arolygu	5
2.10 Hyd a Lled yr Ymchwiliadau, Cyfyngiadau'r Arolwg a'r Tybiaethau	5
3. Trosolwg o Amodau'r Farchnad	7
3.1 Caerdydd – Trosolwg Cyffredinol o'r Lleoliad ac Amodau'r Farchnad	7
3.2 Powys - Trosolwg Cyffredinol o'r Lleoliad ac Amodau'r Farchnad	9
3.3 Disgrifiad.....	10
3.4 Gwasanaethau	10
3.5 Mynediad a Phrifyrdd.....	10
3.6 Cynllunio	11
3.7 Sefydlogrwydd Mwynau	11
3.8 Band Treth Gyngor / Gwerth ardrethol.....	11
3.9 Safonau effeithlonrwydd ynni gofynnol (MEES).....	11
4. Prisiad	12
4.1 Methodoleg Prisio / Dull a Rhesymeg.....	12
4.2 Barn am Werth Tybiannol	15
4.3 Arian Cyfred.....	16
4.4 TAW.....	16
4.5 Costau Gwerthu neu Gaffael a Threthiant	16
5. Casgliad	17
Atodiad A - Gwybodaeth gyffredinol	21
Atodiad B – Enghraifft o Asesiad Gweddilliol	22
Atodiad C - Ystyriaethau Prisiadau Tybiannol	24

Rhestr o'r tablau

Tabl 1: Effaith rhagdybiaethau ar werth tir sy'n weddilliol	14
Tabl 2: Gwerthfeydd marchnad dychmygol yng Nghaerdydd a Phowys.....	15

Rhestr o'r ffigurau

Ffigur 1: Map o Gaerdydd.....	7
Ffigur 2: Map o Bowys.....	9
Ffigur 3: Senarios Gwerth Uchaf ac Isaf tybiannol ar gyfer Categorïau Prisio Gwahanol.....	18
Ffigur 4: Amrediad Prisio Tybiannol fel Canran o Senario Gwerth Isaf.....	19

1. Cyflwyniad

Mae'r adroddiad hwn, a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, yn archwilio dulliau confensiynol o brisio tir ar draws Ardaloedd Allbwn Haen Is (LSOAs) dethol ym Mhowys (gwledig) a Chaerdydd (trefol). Mae'r gwaith yn rhan o ymchwil archwiliadol Llywodraeth Cymru mewn perthynas â phrisio tir. Mae'r adroddiad yn profi gwerthoedd tybiannol uchaf ac isaf ar gyfer amrywiaeth o fathau o dir, yn seiliedig ar ragdybiaethau damcaniaethol cytûn.

2. Paramedrau Cyfarwyddyd

Mae Llywodraeth Cymru yn gofyn i'r VOA / DVS brofi amrywiaeth o ddulliau o brisio tir ar draws nifer o ardaloedd a mathau o dir. Gan fod prisio tir yn broses gymhleth, cytunwyd y dylid ystyried senario ar gyfer gwerthoedd tybiannol uchaf ac isaf pob math o dir yn seiliedig ar ragdybiaethau penodol a gytunwyd arnynt ymlaen llaw.

Mae'r telerau ymgysylltu hyn yn ymwneud â 'Rhan 4 – Dulliau Gwerthuso Confensiynol' fel rhan o broses gaffael Llywodraeth Cymru ar gyfer ymchwil i Brofi Methodolegau Prisio Tir.

2.1 Testun y Prisiad

Rwyf wedi ystyried dwy ardal LSOA, Powys a Chaerdydd ac, lle bo'n berthnasol, rwyf wedi defnyddio tystiolaeth o ardaloedd LSOA cyfagos.

Mae'r lleoliadau a'r mathau o dir canlynol wedi'u cynnwys fel rhan o ymarfer samplu.

2.2 Lleoliadau

Un LSOA trefol – e.e. Caerdydd: darperir 2 brisiad nodedig fesul math o dir. Ac eithrio tir preswyl a fydd angen 4 (canol y ddinas a maestrefol)

Un LSOA trefol – e.e. Powys: darperir 2 brisiad nodedig fesul math o dir. Ac eithrio tir preswyl a fydd angen 4 (canol y ddinas a maestrefol)

2.3 Dyddiad y Prisiad

Dyddiad y prisiad yw 12 Rhagfyr 2025

Sylwch fod gwerthoedd yn newid dros amser ac mae'n bosibl na fydd prisiad a roddir ar ddyddiad penodol gyda rhagdybiaethau penodol yn ddilys ar ddyddiad cyn hynny neu wedi hynny.

2.4 Cadarnhau'r Safonau

Mae'r prisiad wedi'i baratoi yn unol â safonau proffesiynol Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS): 'RICS Valuation – Global Standards' a 'RICS UK National Supplement'. Y Llyfr Coch yw'r enw cyffredin ar y rhain gyda'i gilydd.

Mae cydymffurfio â datganiadau ymarfer prisio a safonau proffesiynol RICS yn sicrhau y cydymffurfir â'r Safonau Prisio Rhyngwladol (IVS) hefyd.

Fel y cytunwyd gennych, adroddir ar ardaloedd y safleoedd damcaniaethol gan ddefnyddio safon mesur ar wahân i IPMS, sef Arwynebedd Mewnol Net (NIA) /

Arwynebedd Mewnol Gros (GIA) ac felly bydd y mesuriadau'n wyriad y cytunwyd arnynt oddi wrth 'RICS Property Measurement' (2^{il} Argraffiad).

2.5 Gwiriadau y cytunwyd arnynt oddi wrth Safonau Proffesiynol RICS

Nid oes unrhyw wiriadau y tu hwnt i'r cyfyngiadau hynny ar hyd a lled ymchwiliadau ac arolwg, a'r tybiaethau, a nodir isod.

2.6 Y Sail Prisio

Y sail prisio a ddefnyddir yw'r Gwerth Marchnad tybiannol, a ddiffinnir yn VPS 4, paragraff 4 fel:

'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.'

2.7 Tybiaethau Arbennig

Defnyddiwyd y rhagdybiaethau arbennig canlynol y cytunwyd arnynt ym mhob LSOA:

- Tybir bod pob safle yn rhydd-ddaliol â meddiant gwag.
- Bydd pob math o dir yn cael ei brisio ar sail senario damcaniaethol o werth uchaf ac isaf, gyda'r holl dybiaethau wedi'u hamlinellu'n glir yn y sylwebaeth brisio.
- Tybir y gellir dangos teitl da ac nad yw'r eiddo'n agored i unrhyw gyfyngiadau, llyffetheiriau neu alldaliadau anarferol neu feichus.
- Tybir na fydd effaith ar y tir na'i werth gan unrhyw gynnig neu hysbysiad statudol na chan unrhyw faterion y byddai chwiliad lleol ac ymatebion i'r ymholiadau arferol yn eu datgelu, ac nad oedd gwaith adeiladu arfaethedig yr eiddo newydd yn anghyfreithlon nac yn torri unrhyw gyfamod, ar hyn o bryd nac yn y dyfodol.
- Bydd y parcel o dir o siâp rheolaidd, gyda gwasanaethau'n cael eu darparu hyd at y ffin, heb halogiad na chostau datblygu annormal, a heb fod mewn ardal gloddio tanddaearol, gyda blaendir ffordd, heb risg o lifogydd ac â chaniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer datblygiad sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos uniongyrchol. Bydd manylion pob rhagdybiaeth a wnaed yn cael eu cynnwys o fewn ein sylwebaeth brisio.

Ar gyfer pob prisiad gweddilliol:

- Tybir bod Caniatâd Cynllunio eisoes ar waith.
- Tybir bod unrhyw rwymedigaeth am yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (CIL) wedi'i gynnwys.
- Tybir nad oes unrhyw gyllid grant ar gyfer tai cymdeithasol ar gael.

Defnyddir rhagdybiaethau arbennig mewn perthynas â math penodol o dir. Maent fel a ganlyn:

Diwydiannol

- Lleoliad trefol nodweddiadol ar safle tir llwyd, ac mae'n debygol mai'r defnydd cyfagos byddai datblygiadau diweddarach, mwy modern.
- Tybir bod pob safle yn 1 Ha o ran arwynebedd.

Dosbarthu

- Tybir ei fod yn dir diwydiannol premiwm ar gyfer warysau dosbarthu, sy'n ffinio â chysylltiadau traffordd ac ati.
- Tybir bod pob safle yn 1 Ha o ran arwynebedd.

Amaethyddol

- Lleoliad amaethyddol nodweddiadol o fewn y rhanbarth.
- Tir ategol yn unig (h.y. dim cysylltiad â ffermdy nac adeiladau eraill).
- Gwerth sy'n briodol i ddefnyddiwr amaethyddol masnachol, ac eithrio unrhyw gynnydd gwerth ar gyfer y farchnad 'padog merlod' neu werth gobeithiol.
- Nid yw'r safle mewn perygl sylweddol o lifogydd ac mae'n rhydd o halogiad yn y senario damcaniaethol gwerth uchaf.
- Mae'r tir pori wedi'i ffensio ac â chyflenwad dŵr / Mae'r tir â'r mewn cyflwr da.
- Addasiad am gwantwm lle bo'n briodol.

Amwynder

- Tybir bod pob safle yn 1 Ha o ran arwynebedd.
- Nid yw'r safle mewn perygl sylweddol o lifogydd ac mae'n rhydd o halogiad yn y senario damcaniaethol gwerth uchaf.

Coedwigaeth

- Tybir bod pob safle yn 1 Ha o ran arwynebedd.
- Nid yw'r safle mewn perygl sylweddol o lifogydd ac mae'n rhydd o halogiad yn y senario damcaniaethol gwerth uchaf.
- Tybir nad yw'r goedwig yn fenter fasnachol.

Swyddfeydd

- Swyddfeydd y tu allan i'r dref – tybir eu bod mewn lleoliad tebyg i Barc Busnes; safle 1 hecтар; swyddfeydd 3 llawr; 10,187 metr sgwâr net (11,984 metr sgwâr gros).
- Swyddfeydd canol y ddinas – ar ymyl y Ddinas Fusnes Ganolog; 0.12 hecтар; adeiladwaith 4 llawr; 4,106 metr sgwâr net (4,831 metr sgwâr gros).

Manwerthu

- Ar gyfer unedau yng nghanol dinasoedd/trefi – Tybir mai uned siop 2 lawr gydag Arwynebedd Mewnol Net o 115.2 metr sgwâr, ITMS – 54.7 metr sgwâr.

- Ar gyfer ardaloedd maestrefol / trefi llai – Tybir safle 0.40 hectar sy'n addas ar gyfer manwerthu y tu allan i'r ddinas a gyrru drwodd.

Preswyl

- Tybir bod pob safle canol dinas yn 0.2 hectar o ran arwynebedd.
- Tybir bod pob safle yn yr ardal drefol yn 1 hectar.
- Tybir hefyd bod gan y safle arwynebedd datblygadwy net sy'n cyfateb i 80% o'r arwynebedd gros.
- Bydd y cynllun damcaniaethol ar gyfer datblygiad yng nghanol y ddinas yn ddatblygiad 10 llawr o 60 o fflatiau 1 a 2 ystafell wely, gan dybio nad oes manwerthu ar y llawr gwaelod.
- Bydd y safle damcaniaethol ar gyfer ardaloedd trefol yn gymysgedd o dai 2/3/4 ystafell wely yn unol â gofynion datblygu polisïau cynllunio lleol.
- Bydd gofynion tai fforddiadwy ac Adran 106 yn cael eu cynnwys.
- Bydd pob tybiaeth arall yn cael ei nodi'n glir yn y sylwebaeth brisio.

Sector Cyhoeddus

- Mae caeau chwarae ysgol wedi'u hystyried fel astudiaeth achos gan fod y math hwn o eiddo sector cyhoeddus yn dangos cyffredinedd ar draws pob LSOA.

2.8 Natur yr Wybodaeth y Dibynnir Arni a'i Ffynonellau

Defnyddiwyd tystiolaeth gymaradwy a gwybodaeth sydd ar gael i'r VOA (Asiantaeth y Swyddfa Brisio) wrth ystyried y safleoedd damcaniaethol ym mhob LSOA.

2.9 Dyddiad Arolygu

Nid yw'r ardaloedd LSOA wedi'u harchwilio.

2.10 Hyd a Lled yr Ymchwiliadau, Cyfyngiadau'r Arolwg a'r Tybiaethau

Tybiaeth yn y cyd-destun hwn yw cyfyngiad ar hyd a lled yr ymchwiliadau neu'r ymholiadau y mae'r prisiwr wedi'u gwneud. Mae'r tybiaethau canlynol y cytunwyd arnynt wedi'u defnyddio, gan adlewyrchu'r cyfyngiadau ar hyd a lled ein hymchwiliadau.

Fel y cytunwyd arno gyda chi, ni chafodd yr eiddo ei arolygu ac mae'r cyngor a'r prisiad wedi'u paratoi ar 'sail pen desg'; h.y. maent wedi'u darparu ar sail 'gwybodaeth gyfyngedig'.

Nid yw arolwg manwl o'r safle nac arolwg o'r adeilad wedi'u darparu mewn cysylltiad â'r cyfarwyddyd hwn.

Nid yw'r prisiad yn gyfystyr ag asesiad risg Amgylcheddol, Cymdeithasol a Llywodraethu (ESG) nac â sgôr ESG ar gyfer safle damcaniaethol.

Tybiwyd y gellir dangos teitl da ar y safleoedd damcaniaethol, ac nad yw'r safleoedd yn destun unrhyw gyfyngiadau, llyffetheiriau nac all-daliadau anarferol neu feichus.

Tybiwyd na effeithir ar y safleoedd damcaniaethol a'u gwerthoedd gan unrhyw gynnig neu hysbysiad statudol na gan unrhyw faterion y byddai chwiliad lleol ac ymatebion i'r ymholiadau arferol yn eu datgelu, ac nad oedd adeiledd yr eiddo na'i gyflwr, ei ddefnydd neu ei ddefnydd arfaethedig yn anghyfreithlon nac yn torri unrhyw gyfamod, nac ar hyn o bryd nac yn y dyfodol.

Mae prisiadau'n cynnwys yr offer sy'n cael eu hystyried fel arfer yn rhan hollbwysig o'r adeilad neu'r strwythur ac yn hanfodol ar gyfer ei ddefnydd effeithiol (er enghraifft gosodiadau gwasanaethau adeiladu), ond yn eithrio'r holl beiriannau ac asedau busnes sy'n cynnwys offer, peiriannau a chyfarpar prosesu oni nodir fel arall a bod angen amdanynt.

Tybiwyd na ddefnyddir unrhyw ddeunyddiau neu dechnegau niweidiol na pheryglus wrth adeiladu'r eiddo datblygol damcaniaethol.

Dylid nodi y byddai newid unrhyw un o'r tybiaethau uchod yn cael effaith sylweddol ar werth marchnadol y safle damcaniaethol.

3. Trosolwg o Amodau'r Farchnad

3.1 Caerdydd – Trosolwg Cyffredinol o'r Lleoliad ac Amodau'r Farchnad

Ffigur 1: Map o Gaerdydd



Caerdydd yw prifddinas Cymru. Mae'n enwog am ei hanes cyfoethog, ei diwylliant bywiog a'i heconomi sy'n tyfu. Mae'n ganolfan ar gyfer y llywodraeth, addysg, y cyfryngau a gwasanaethau cyllid, gyda sefydliadau mawr fel y Senedd, BBC Cymru a Phrifysgol Caerdydd wedi'u lleoli yn y ddinas. Mae gan y ddinas boblogaeth o tua 384,000. Prif ardaloedd yw Bae Caerdydd, Pontcanna, Y Rhath, Treganna a'r Ardal Busnes Ganolog (CBD). Mae gan Gaerdydd fanteision o ran cysylltiadau rheilffordd rhagorol, mynediad i'r M4 a diweddariadau parhaus i'w seilwaith.

Yn gyffredinol, mae'r farchnad eiddo preswyl wedi cynhyrchu pris tŷ cyfartalog o £274,000 (2025), 5.8% yn fwy blwyddyn ar ôl blwyddyn. Gweler dadansoddiad yn ôl math o eiddo: tŷ ar wahân £496,000+, tŷ pâr £335,000, tŷ teras £276,000 a fflatiau un ystafell wely rhwng £166,000–£177,000.

Ymhlith yr ardaloedd preswyl poblogaidd mae Pontcanna, Y Rhath a Threganna. Mae eu lleoliad at ganol y ddinas a'r cyfleusterau sydd i'w cael yno wedi arwain at alw uchel. Mae Llanisien, Yr Eglwys Newydd, Y Mynydd Bychan a Rhiwbeina yn ddeniadol i deuluoedd a phrynwyr tro cyntaf.

Mae diddordeb cryf mewn cartrefi sy'n effeithlon o ran egni (paneli solar, inswleiddio, pypiau gwres) o ganlyniad i godiadau parhaus i'r cap ar bisiau ynni. Mae'r farchnad rhentu'n parhau'n gadarn, yn enwedig ar gyfer llety myfyrwyr, gyda rhent cyfartalog o tua £1,138 y mis – cynnydd o 9.1% flwyddyn ar ôl blwyddyn.¹

O fewn y sector masnachol, mae marchnad swyddfeydd Caerdydd yn mynd drwy drawsnewidiad, wedi'i yrru gan y galw am ofod Gradd A ac adeiladau sy'n canolbwyntio ar gynaliadwyedd.

¹ [Housing prices in Cardiff](#) (SYG)

Ffigurau yn ystod 2024: 581,643 troedfedd sgwâr – y lefel uchaf ers 2017, mae rhenti premiwm â phris o £30 fesul troedfedd sgwâr yn 2025, ac mae disgwyl iddo gyrraedd £32.50–£36 fesul troedfedd sgwâr erbyn 2029.²

Ymhlith y deliadau allweddol a gafwyd yn 2025 oedd caffaeliad Lloyds Banc o 113,000 troedfedd sgwâr yn John Street, PWC: 33,166 troedfedd sgwâr yn Un Central Square ac Aldermore Bank: 28,098 troedfedd sgwâr yn Dau Central Square.

Mae stoc swyddfeydd eilradd sy'n cael ei drosi'n eiddo preswyl neu ar gyfer defnyddiau amgen yn opsiwn datblygu ymarferol a phoblogaidd yng Nghanol Dinas Caerdydd.³

Yn gyffredinol, yng Nghaerdydd, nid oes datblygiadau hapfasnachol ar y gweill ar hyn o bryd, sy'n creu pwysau ar gyflenwad⁴ tra bod adnewyddiadau bellach yn sicrhau rhenti premiwm. Yn bennaf, mae'r sector masnachol yn cael ei yrru gan y gwasanaethau ariannol, y sector technoleg, y sector cyhoeddus, a defnyddwyr ym maes addysg.

O fewn y sector diwydiannol a logisteg mae galw cryf yn parhau am ofod diwydiannol premiwm gyda chymwysterau ESG. Mae twf rhenti unwaith eto uwchlaw chwyddiant oherwydd cyflenwad cyfyngedig.

Mae heriau o ran denu ymwelwyr yn dal i wynebu sectorau manwerthu a hamdden ar ôl Covid, ond mae canol y ddinas yn parhau'n wydn. Mae datblygiadau defnydd cymysg ac adfywio dan arweiniad hamdden yn allweddol i adfywiad.

Fel sector buddsoddi, ystyrir Caerdydd yn lleoliad sefydlog ac atyniadol sydd â phrosiectau adfywio allweddol. Mae hyn yn cynnwys datblygiad ardal glannau Central Quay gwerth £200M. Y Gyfnewidfa; canolfan defnydd cymysg gwerth £140M a'r Hyb y Llywodraeth; cyfleuster £117M ar gyfer gweision sifil sy'n gyrru'r sector yn ei flaen.

Mae sylwadau ychwanegol sy'n ymwneud yn benodol â defnydd o tir yn y dalennau gwerthuso sydd i'w cael yr Atodiadau.

² [Spotlight: Cardiff Offices – Autumn 2025](#) (Savills)

³ [Market Monitor 2024: South West of England and South Wales Property Review](#) (Alder King)

⁴ [Cardiff Office Market Dynamics, Q3 2025](#) (JLL)

3.2 Powys - Trosolwg Cyffredinol o'r Lleoliad ac Amodau'r Farchnad

Ffigur 2: Map o Bowys



Powys yw'r sir fwyaf a'r lleiaf poblog yng Nghymru, gan gwmpasu dros 5,181 km². Mae llawer o dir Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog wedi'i leoli yno, ynghyd â Mynyddoedd y Cambria, a dyffrynnoedd fel Dyffryn Hafren a Dyffryn Gwy. Mae ganddo dirwedd fryniog a mynyddig yn bennaf, gyda thir gwastad cyfyngedig ger Y Trallwng. Mae prif drefi'n cynnwys Y Drenewydd, Y Trallwng, Aberhonddu, Llandrindod, ac Ystradgynlais.

Economi gwledig ac amaethyddol sydd yn bennaf, ac mae magu defaid a brasáu gwartheg yn gyffredin. Ceir cyfran uchel (89%) o feicr fusnesau ym Mhowys, ac mae cyfraddau hunangyflogaeth yn uwch na chyfartaledd Cymru.

Ym mis Gorffennaf 2025, cynhyrchodd marchnad dai Powys bris tŷ cyfartalog o tua £227,000, sydd ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru, sef £209,000.⁵ Roedd y farchnad rhentu breifat â chyfartaledd o £570 y mis, gyda chynnydd blynyddol cymedrol o 3.3%.⁶ Fel arfer, mae prynwyr tro cyntaf yn talu tua £188,000, ac mae prynwyr â morgais yn talu £220,000 ar gyfartaledd, sy'n wahanol iawn i Gaerdydd.⁷ Fodd bynnag, mae cyfaint gwerthiant wedi gostwng 14.5%, gan awgrymu marchnad sy'n arafu. Ar draws y rhanbarth, mae tai ar wahân yn gwerthu am tua £308,000, tai

⁵ [Housing prices in Powys](#) (SYG)

⁶ [Housing prices in Powys](#) (SYG)

⁷ [Housing prices in Powys](#) (SYG)

pâr am tua £210,000, eiddo teras am £164,000 a fflatiau un ystafell wely am tua £97,000.

Ym Mhowys, mae'r farchnad breswyl yn dangos cyfradd twf cymedrol er bod cyfradd rhai mathau o eiddo, fel fflatiau, yn disgyn. Mae'r farchnad yn sefydlog ond yn dawel dros y deuddeg mis diwethaf, o ganlyniad i effaith fforddiadwyedd a chyfraddau llog ar y galw.

O ran y farchnad fasnachol, cododd y galw ymhlith buddsoddwyr yng Nghymru am y tro cyntaf mewn tair blynedd yn ystod Chwarter 1 2025, wedi'i yrru gan y sector diwydiannol. Bu cynnydd cymedrol yn y galw gan feddianwyr am ofodau swyddfa, tra bod gofod manwerthu yn parhau i ddirywio. Mae eiddo diwydiannol yn rhagori ar sectorau eraill o ran gwerth cyfalaf a disgwyliadau rhent.⁸

Disgynnodd nifer y ceisiadau cynllunio ar raddfa fawr gan 23%, sy'n awgrymu bod datblygwyr yn fwy gofalus⁹, tra bo ceisiadau ar raddfa fach yn parhau'n sefydlog, sy'n awgrymu bod diddordeb parhaus mewn datblygiadau lleol. Mae'r disgwyliadau ynghylch eiddo rhent yn gymysg: mae disgwyl i renti diwydiannol a swyddfeydd godi, ond mae'n bosibl y bydd rhent manwerthu yn disgyn.¹⁰ Mae galw rhanbarthol a dylanwad, yn enwedig yn Ne Cymru, yn cael ei yrru gan sectorau fel y sector amddiffyn, ynni a logisteg. Mae galw uchel am swyddfeydd Gradd A, â meddianwyr yn chwilio am gyfleusterau gwell ac adeiladau sy'n cydymffurfio ag ESG, er bod hyn fel arfer wedi'i leoli mewn lleoliadau hyb fel Caerdydd.¹¹

Mae sylwadau ychwanegol sy'n ymwneud yn benodol â defnydd o dir ar gael i chi yn y dalennau gwerthuso sydd i'w cael yr Atodiadau.

3.3 Disgrifiad

Cyfeiriwch at Adran 2.7 tybiaethau arbennig, sy'n trafod pob defnydd tir.

3.4 Gwasanaethau

Tybir y bydd gan bob safle damcaniaethol wasanaethau ar gael iddynt, sy'n negyddu'r angen am gostau ychwanegol anarferol i gael eu cyfrif o fewn y broses brisio.

3.5 Mynediad a Phrifyrdd

Tybir y bydd gan bob safle damcaniaethol fynediad uniongyrchol i briffordd wedi'i fabwysiadu ac nad oes unrhyw sefyllfa bridwerth na chostau priffyrdd wedi'u cyfrif yn y broses brisio. Dylid nodi, y gall sefyllfa bridwerth effeithio'n sylweddol ar werth marchnadol y safle dan sylw.

⁸ [Investor Demand for Commercial Property in Wales Rises for the First Time in Three Years](#) (BusinessNewsWales)

⁹ [Landmark commercial trends report Q1 2025 – April 2025](#) (Landmark Information Group)

¹⁰ [RICS Reports Stagnation in Welsh Commercial Property Demand](#) (Financial News)

¹¹ [Commercial Property Market Outlook: South West & South Wales H1 2025](#) (Alder King)

3.6 Cynllunio

Nid oes ymholiadau wedi'u gwneud i'r Awdurdod Cynllunio, ac nid oes unrhyw wybodaeth wedi dod i law am statws a photensial cynllunio'r safle damcaniaethol. Fel y nodwyd yn adran 2.8 o'r adroddiad hwn, mae rhagdybiaethau penodol wedi'u gwneud ynglŷn â statws cynllunio'r safleoedd damcaniaethol.

Fel y trafodir ymhellach yn yr adroddiad hwn, mae cynllunio yn chwarae rhan annatod wrth brisio tir ac yn gallu effeithio'n fawr ar werth gweddilliol terfynol y tir. Er bod prisiadau wedi'u cynhyrchu gan ddefnyddio cyfres benodol o ragdybiaethau, mae'n bwysig nodi y gall un addasiad i'r rhagdybiaethau hynny effeithio'n fawr ar ganlyniad y prisiad terfynol.

3.7 Sefydlogrwydd Mwynau

At ddibenion yr adroddiad hwn, tybir nad oedd y mwyngloddio a ddigwyddodd yn y ddwy ardal LSOA yn effeithio'n negyddol ar y safleoedd damcaniaethol. Dylid nodi, y gall gweithgareddau mwyngloddio ar y safle effeithio'n fawr ar werth marchnadol y tir a dylid ei nodi cyn gynted â phosibl.

3.8 Band Treth Gyngor / Gwerth Ardrethol

Tybir ar gyfer diben y prisiadau hyn, y byddai pob safle datblygu cysylltiedig yn cael ei asesu ar gyfer treth gyngor neu ardrethi annomestig pan fydd wedi'i gwblhau.

3.9 Safonau Effeithlonrwydd Ynni Ggofynnol (MEES)

O ran eiddo rhent annomestig a domestig nad ydynt wedi'u heithrio yng Nghymru a Lloegr, mae'r dybiaeth ganlynol yn berthnasol:

Byddai'r holl eiddo a adeiladwyd ar gyfer y safleoedd datblygu hynny sy'n ymgorffori eiddo, yn cael ei adeiladu yn unol â rheoliadau cyfredol Tystysgrif Perfformiad Ynni.

4. Prisiad

4.1 Methodoleg Prisio / Dull a Rhesymeg

Er mwyn dod i farn am werth marchnadol tybiannol ar gyfer y safleoedd damcaniaethol, defnyddiwyd methodolegau prisio cymaradwy, buddsoddi a gweddillion. Mae pob dull o weithredu yn cynnwys mewnbynnau cymhleth a rhagdybiaethau sy'n dylanwadu ar ganlyniad y prisiad. Mae'r methodolegau hyn yn cael eu llywodraethu gan y RICS Valuation – Global Standards (y 'Red Book') a nodiadau'r arweiniad cysylltiedig, sy'n darparu'r fframwaith technegol perthnasol a'r safonau proffesiynol.

Daeth Safonau Prisio RICS – Safonau Byd-eang (y 'Red Book') i rym o 31 Ionawr 2025 ymlaen ac maent yn cynnwys rheolau gorfodol, canllawiau arferion gorau a sylwebaeth ar gyfer pob aelod o RICS. Mae'n cyd-fynd â Safonau Prisio Rhyngwladol (IVS) ac yn darparu'r sail a'r fethodoleg ar gyfer prisio eiddo.

Mae'r dull cymaradwy o brisio wedi'i gynnwys yn 'Comparable Evidence in Real Estate Valuation' (cyhoeddiad 1af, 2019; ailgyhoeddwyd yn 2023). Mae'r safon broffesiynol hon yn rhoi arweiniad ar hierarchaeth tystiolaeth gymaradwy, addasiadau a dilysiadau o'r dystiolaeth honno, ystyriaethau sy'n benodol i'r sector a sut i ymdrin â diffyg tystiolaeth.

Darperir prisiadau damcaniaethol ar gyfer safleoedd unigol sy'n nodi'n glir y rhagdybiaethau a'r rhesymeg a fabwysiadwyd ar gyfer pob math o dir. Mae'r dull cymaradwy o brisio wedi'i ddefnyddio ar gyfer pob safle, naill ai fel y brif sail neu fel ystyriaeth atodol.

Mae'r dull cymaradwy yn dibynnu'n helaeth ar ffynonellau data sydd ar gael ac ansawdd yr wybodaeth a gofnodir. Er mwyn cyfrifo prisiadau, ystyriwyd trafodion sydd wedi'u cynnwys yng Nghronfa Ddata Asiantaeth y Swyddfa Brisio (sy'n dibynnu ar wybodaeth a ddarperir gan y Gofrestrfa Tir), ynghyd â thystiolaeth o CoStar, Arwerthiannau Allsop, Arwerthiannau EIG, Rightmove a safle arwerthiannau Paul Fosh. Pan oedd achosion o ddiffyg gwybodaeth ar draws ardaloedd LSOA, ystyriwyd lleoliadau cyfagos trwy benderfyniad proffesiynol, a gwnaed addasiadau i drafodion cymaradwy lle bo angen.

Ar hyn o bryd, mae'r dystiolaeth gymaradwy sydd ar gael ddim yn ddigon manwl ac yn rhy aneglur. Yn y farchnad, nid yw cydrannau manylach trafodion fel arfer yn cael eu cofnodi mewn ffordd sy'n galluogi defnyddwyr i nodi ac i ddadansoddi'r ffactorau penodol sy'n dylanwadu ar y pris terfynol.

Yn dibynnu ar y math penodol o ddefnydd tir, gall y ffactorau hyn amrywio'n sylweddol — o bresenoldeb prynwr arbennig i nodweddion sy'n benodol i'r safle megis topograffeg ac ansawdd tir. Yn anffodus, nid yw gwybodaeth o'r fath yn cael ei chofnodi mewn ffordd systematig yn ystod y broses adrodd. O ganlyniad, mae'n rhaid i briswyr arfer barn broffesiynol er mwyn asesu i ba raddau y gall y newidynnau hyn effeithio ar y canlyniad prisio.

Mae caffaeliad tir yn Abertawe yn rhoi enghraifft glir o'r dylanwad y gall prynwr arbennig gael ar dystiolaeth farchnad. Er bod y tir wedi cael ei brisio â gwerth yn llai na £100,000, prynwyd y safle dan amgylchiadau heriol iawn am swm o dros £10,000,000.

Enghraifft arall nodedig yw gwerthiant tir diwydiannol ym Merthyr Tudful. Gwerthwyd parcel un erw o dir heb ei ddatblygu a oedd wedi'i glirio. Yn wreiddiol, prisiwyd y tir gan yr awdurdod lleol am £50,000, a chafodd ei werthu mewn arwerthiant am £200,000. Roedd y cynnydd sylweddol hwn yn ganlyniad i gystadleuaeth rhwng dau berchennog eiddo cyfagos, ill dau yn ceisio sicrhau'r safle.

Yn y ddau achos, roedd gan y VOA wybodaeth fanwl am y trafodion, a wnaeth fy ngalluogi i wneud addasiadau gwybodus i'r prisiadau. Fodd bynnag, nid oes gan weddill y farchnad fynediad at yr un lefel o wybodaeth, ac felly gallai'r dystiolaeth gael ei chamddehongli — gan amlygu problem ehangach ynghylch dibynadwyedd dystiolaeth gymaradwy mewn ymarfer prisio.

Enghraifft o dir amaethyddol yn cyrraedd gwerth sylweddol uwch na gwerth y farchnad oherwydd prynwr arbennig yw tir yn Nhresimwn a werthwyd oddi ar y farchnad am £500,000 (£18,000 yr erw) yn 2024. Y gwerth marchnadol a roddwyd gan yr asiant tir yn dilyn asesiad oedd £277,000 (£10,000 yr erw).

Byddai mynd i'r afael â'r mater hwn yn golygu newid sylweddol o ran dulliau cofnodi presennol, a hynny ar draws y diwydiant eiddo. Byddai'n rhaid cael cyfarwyddiaeth neu ymyrraeth polisi gan Lywodraeth Cymru i roi'r fath newid ar waith.

Mae lleoliad yn ffactor dylanwadol arall ar dystiolaeth gymaradwy. Oherwydd natur wledig Powys a'i ddaearyddiaeth wasgaredig, roedd yn anodd cael data cymaradwy uniongyrchol ar gyfer defnyddiau tir penodol – yn enwedig manwerthu a swyddfeydd. Cafodd hyn ei effeithio ymhellach o ganlyniad weithgarwch cyfyngedig yn y farchnad a'r galw isel am y defnyddiau hyn. Er bod mwy o dystiolaeth ar gael o fewn ardal LSOA Caerdydd ar gyfer y trafodion hyn, nid oedd y niferoedd hyn yn uchel chwaith.

Defnyddiwyd y dull gweddilliol o brisio fel y brif sail ar gyfer y defnydd damcaniaethol o dir sy'n cynnwys eiddo datblygu. Yna cafodd hyn ei ategu gan y dull 'sefyll yn ôl ac edrych' gan ddefnyddio'r dull cymaradwy. Mae'r broses prisio gweddilliol hefyd yn ymgorffori'r dull buddsoddi er mwyn cyfrifo'r Gwerth Datblygu Gros (GDV).

Mae'r dull gweddilliol o brisio wedi'i nodi yn 'RICS Valuation of Development Property' (Cyhoeddiad 1af Global, 2019; ailgyhoeddwyd 2023). Mae'n cynnig dull strwythuredig o brisio tir ac eiddo â photensial datblygu, gan ddefnyddio'r dull gweddilliol, asesu risg ac ymarferoldeb, ac amlinellu'r sail brisio a'r rhagdybiaethau.

O fewn y model brisio gweddilliol, mae nifer sylweddol o fewnbynnau sy'n gofyn am ragdybiaethau cyn bod modd cyrraedd y gwerth terfynol ar gyfer y tir. Mae tabl yn yr atodiad yng nghefn yr adroddiad hwn yn nodi'r rhagdybiaethau hyn. Dylid nodi nad oes rheolau pendant ar gyfer y cyfraddau a'r canrannau a fabwysiadir. Mae hyn oll yn seiliedig ar farn y prisiwr a gwybodaeth o'r farchnad. Er enghraifft, mae'r tabl isod yn dangos sut y gall newid mewn unrhyw un o'r rhagdybiaethau hyn gael effaith ddramatig ar werth gweddilliol y tir. At ddibenion y prisiadau damcaniaethol hyn, cynhaliwyd

cyfres o brofion sensitifrwydd gyda newid syml i'r Gost Adeiladu a'r Gwerth Datblygu Gros.

Tabl 1: Effaith rhagdybiaethau ar werth tir sy'n weddilliol

Rhent: Cyfanswm MRV	Adeiladwaith: Cost Gros -5.0%	Adeiladwaith: Cost Gros -2.50%	Adeiladwaith: Cost Gros 0.0%	Adeiladwaith: Cost Gros 2.5%	Adeiladwaith: Cost Gros 5.0%
-5.0%	599,866	376,746	149,139	-99,888	-375,176
-2.5%	838,490	615,373	392,253	165,408	-80,758
0.0%	1,076,400	853,998	630,880	407,760	181,678
2.5%	1,312,818	1,091,767	869,505	646,387	423,267
5.0%	1,548,227	1,328,179	1,107,130	885,012	661,894

Fel y dangoswyd uchod, gall y rhagdybiaethau a wnaed o fewn y prisiad gweddilliol effeithio ar werth y tir mewn modd cadarnhaol neu negyddol. Wrth gynnal asesiad gweddilliol, mae mwy na deg mewnbyn sy'n gofyn am ragdybiaethau, ac mae pob un ohonynt yn ymwneud yn benodol â'r safle a'r lleoliad. Ymhlith y rhain mae ystyriaeth o risg o ran y cyfnod cyllido, a'r gyfradd a ddefnyddir wrth i'r eiddo gael ei werthu neu ei roi ar osod.

Un o brif fewnbynnau'r asesiad gweddilliol yw cyfrifiad o'r Gwerth Datblygu Gros (GDV).

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

Er mwyn cyfrifo'r gwerthoedd datblygu gros, defnyddiwyd y dull cymaradwy (ar gyfer datblygiadau preswyl) a'r dull buddsoddi (ar gyfer datblygiadau swyddfeydd a manwerthu).

Er nad yw wedi'i gynnwys mewn nodyn arweiniad unigol, mae'r Red Book ac IVS yn darparu'r fframwaith ar gyfer defnyddio'r dull buddsoddi, gan gynnwys technegau llif arian wedi'i ddisgowntio (DCF), cyfalafu incwm, dadansoddi arenillion, a ffactorau ESG a chynaliadwyedd mewn prisiadau buddsoddi.¹² Yn debyg i ddulliau eraill o brisio, mae nifer o ragdybiaethau'n ofynnol pan ddefnyddir y dull buddsoddi, gan gynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i gyfraddau rhent, (ystyriaeth o ansawdd a defnyddioldeb y gofod, a'r galw am rentu), a chyfraddau arenillion (sy'n adlewyrchu gwynnwch tenantiaid a risg / enillion i fuddsoddwyr) – ac eto, mae'r rhain yn benodol i'r lleoliad.

Ar hyn o bryd, nid yw'r un o'r rhagdybiaethau uchod wedi'u hadlewyrchu yn y data trafodion cymaradwy sydd wedi'i gofnodi.

Er mwyn sicrhau unffurfiaeth ar draws LSOA (a fyddai'n anodd iawn i'w chymhwyso a'i phrofi), byddai'r cyfraddau a fabwysiadwyd o fewn prisiad gweddilliol a'r dull buddsoddi yn gofyn am benderfyniad polisi a chyfarwyddiadau penodol i'r prisiwr dan sylw. Ni

¹² [Valuation Standards](#) (RICS)

fyddai hyn yn cynrychioli'r gwerth marchnadol, gan na fyddai'r allbynnau wedi'u hategu gan dystiolaeth trafodion marchnad.

4.2 Barn am Werth Tybiannol

Mae'r Gwerth Marchnadol Tybiannol ar gyfer diddordeb rhydd-ddaliol yn y safleoedd damcaniaethol fel y'i rhestrir isod ers 12 Rhagfyr 2025 fel a ganlyn:

Tabl 2: Gwerthfeydd marchnad dychmygol yng Nghaerdydd a Phowys

Caerdydd	£ Fesul Hectar ar gyfer y Senario Gorau Posibl (£erw)	£ Fesul Hectar ar gyfer y Senario Gwaethaf Posibl (£erw)
Amaethyddol	£24,700 (£10,000/erw)	£4,940 (£2,000/erw)
Amwynder	£185,250 (£75,000/erw)	£9,880 (£4,000/erw)
Coedwigaeth	£86,450 (£35,000/erw)	£9,880 (£4,000/erw)
Diwydiannol	£1,852,500 (£750,000/erw)	£728,650 (£295,000/erw)
Dosbarthu	£716,300 (£290,000/erw)	£370,500 (£150,000/erw)
Manwerthu mewn Dinas	£2,346,500 (£950,000/erw)	£1,111,500 (£450,000/erw)
Manwerthu y tu allan i Ddinas	£2,470,000 (£1,000,000/erw)	£1,111,500 (£450,000/erw)
Swyddfa yn y Ddinas	£2,223,000 (£900,000/erw)	£1,000,000 (£404,858/erw)
Parciau Busnes â Swyddfeydd	£1,420,250 (£575,000/erw)	£225,000 (£91,093/erw)
Sector Cyhoeddus	£37,050 (£15,000/erw)	£37,050 (£15,000/erw)
Preswyl Canol Dinas	£7,410,000 (£3,000,000/erw)	£2,717,000 (£1,100,000/erw)
Preswyl Maestref	£2,717,000 (£1,100,000/erw)	£1,852,800 (£750,121/erw)
Powys	£ Fesul Hectar ar gyfer y Senario Gorau Posibl (£erw)	£ Fesul Hectar ar gyfer y Senario Gwaethaf Posibl (£erw)
Amaethyddol	£29,640 (£12,000/erw)	£3,705 (£1,500/erw)
Amwynder	£74,100 (£30,000/erw)	£16,055 (£6,500/erw)
Coedwigaeth	£37,050 (£15,000/erw)	£12,350 (£5,000/erw)

Diwydiannol	£500,000 (£202,429/erw)	£250,000 (£100,000/erw)
Dosbarthu	£500,000 (£202,429/erw)	£250,000 (£100,000/erw)
Manwerthu mewn Tref	£741,000 (£300,000/erw)	£250,000 (£100,000/erw)
Manwerthu y tu allan i Dref	£2,470,000 (£1,000,000/erw)	£1,358,000 (£549,797/erw)
Swyddfa yn y Dref	£335,000 (£135,627/erw)	£250,000 (£100,000/erw)
Parciau Busnes â Swyddfeydd	£335,000 (£135,627/erw)	£250,000 (£100,000/erw)
Sector Cyhoeddus	£37,050 (£15,000/erw)	£37,050 (£15,000/erw)
Preswyl Canol Tref	£925,000 (£374,494/erw)	£85,000 (£344,129/erw)
Preswyl Maestref	£568,330 (£230,093/erw)	£470,000 (£190,283/erw)

4.3 Arian Cyfred

Mae'r holl brisiau neu werthoedd wedi'u nodi mewn punnoedd sterling.

4.4 TAW

Tybir na fyddai TAW yn berthnasol i'r trafodion damcaniaethol ac mae pob gwerth enwol yn adlewyrchu hyn.

4.5 Costau Gwerthu neu Gaffael a Threthiant

Tybiwyd y byddai pob parti sy'n caffael unrhyw drafodyn arfaethedig yn gyfrifol am dalu ei gostau cyfreithiol a'i ffioedd syrfëwr priodol ei hun.

Ni roddwyd ystyriaeth i'r posibilrwydd o fod yn agored i dreth, boed yn wirioneddol neu'n dybiannol, a allai godi yn ystod y broses waredu.

5. Casgliad

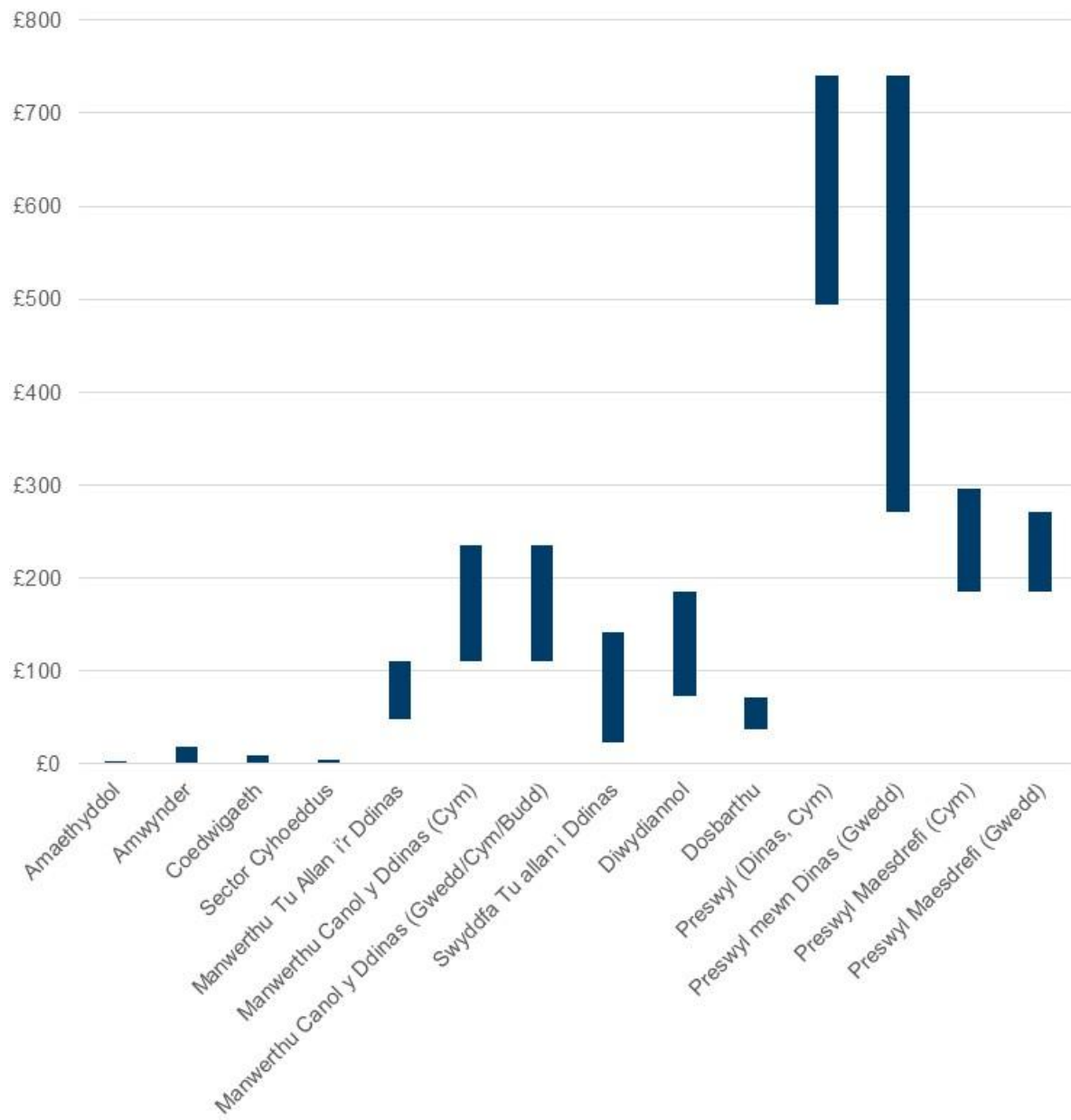
Mae prisio tir ledled Cymru ar raddfa fawr, yn enwedig pan gaiff ei ddosbarthu o dan un math o ddefnydd, yn cyflwyno heriau sylweddol ac yn gofyn am gyfeiriad polisi helaeth gan Lywodraeth Cymru. Nid yw'n ymarferol tybio bod gwerth tir yn unffurf o fewn unrhyw ddosbarthiad penodol, gan fod ffactorau allweddol megis lleoliad, galw mewn perthynas â'r farchnad, ansawdd tir a photensial cynllunio yn amrywio'n sylweddol ac yn dylanwadu'n uniongyrchol ar ganlyniadau prisio. Ar hyn o bryd mae diffyg data mewn perthynas â chofrestru parseli tir, a byddai hyn yn creu anawsterau sylweddol wrth geisio cynnal ymarfer prisio ar raddfa fawr. Mae'r cymhlethdodau hyn wedi'u hamlinellu'n fanwl yn yr adroddiad hwn.

Er mwyn cyflawni ymarfer prisio o'r fath, byddai angen i Lywodraeth Cymru wneud rhagdybiaethau cynllunio helaeth. Byddai angen i'r rhagdybiaethau hynny fod wedi'u halinio â phrif gynlluniau'r Awdurdodau Cynllunio Lleol ac mae'n debygol y bydd llawer ohonynt yn cael eu gwrthwynebu. Yn ogystal, byddai gofyn i Lywodraeth Cymru ddiffinio pob rhagdybiaeth brisio a'r prif fewnbynnau sy'n gysylltiedig â hynny. Mae'r rhain oll yn niferus ac yn destun barn broffesiynol. Fodd bynnag, dylid nodi y gallai'r prisiadau a gynhyrchir fod yn wahanol iawn i'r gwerthiannau gwirioneddol a fyddai'n digwydd. Byddai hyn oherwydd y byddai angen pennu rhagdybiaethau mewn deddfwriaeth sy'n angenrheidiol ar gyfer dull unffurf o drethu eiddo. Mae'n anochel y gallai hyn gynyddu nifer yr heriau a byddai'n anodd ei egluro.

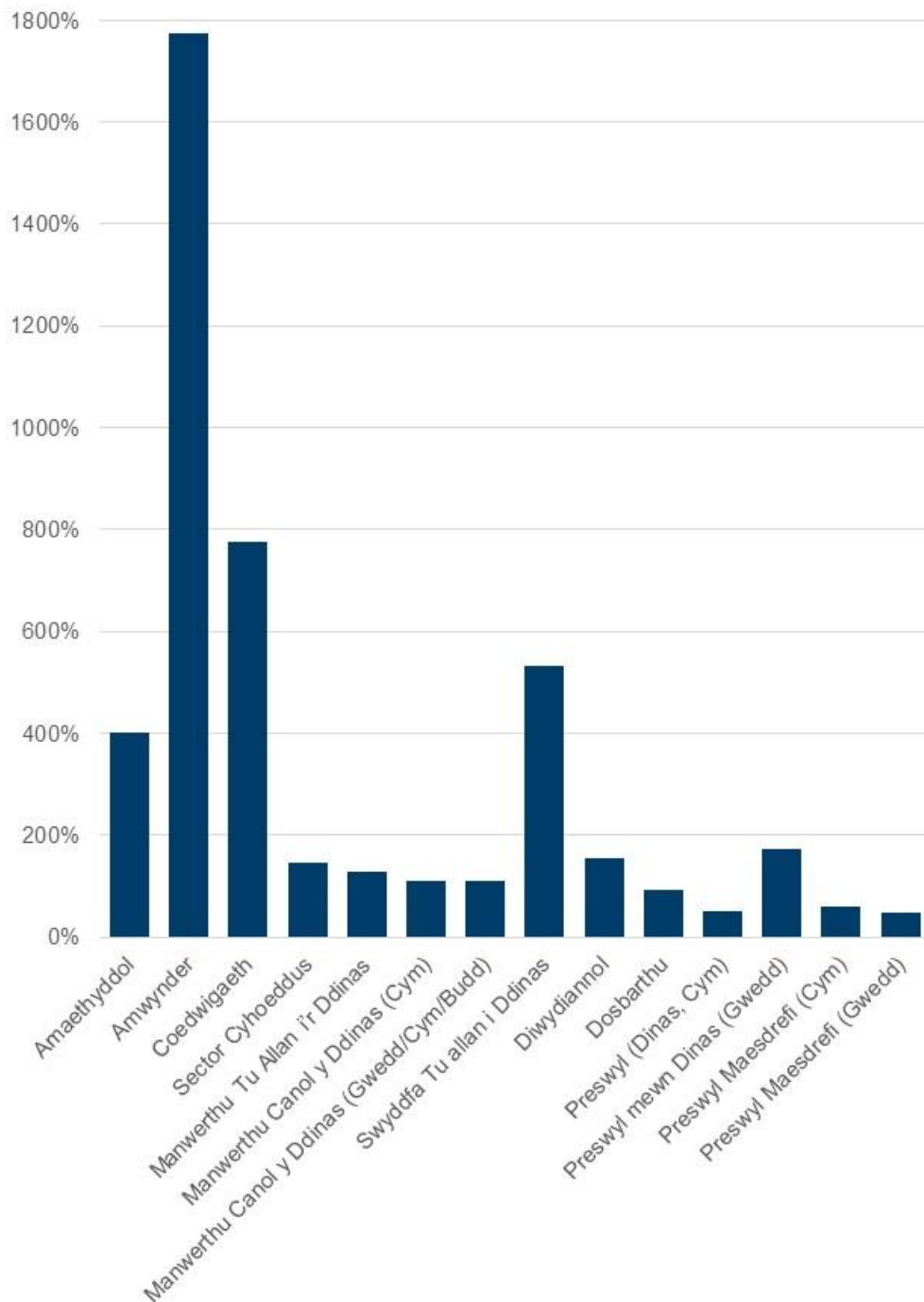
Byddai angen defnyddio dull llawer yn fwy trylwyr o gasglu a dadansoddi tystiolaeth gymaradwy na'r dulliau a ddefnyddir ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd, nid yw'r data sydd ar gael yn ddigon manwl nac o ansawdd sy'n ddigon da i gefnogi dull o'r fath. Bydd angen i Lywodraeth Cymru ystyried deddfwriaeth sy'n sicrhau bod mwy o wybodaeth dryloyw ynghylch gwerthiannau ar gael yn gyhoeddus, neu bydd angen iddynt roi pwerau casglu tystiolaeth i'r awdurdod treth eiddo sy'n debyg i'r rhai a ddefnyddir gan y VOA ar gyfer ardrethi annomestig ar hyn o bryd.

Mae gwerthoedd tir ledled Cymru yn amrywio'n sylweddol ac yn adlewyrchu marchnad gymhleth. Mae hyn yn cael ei amlygu yn y ddau graff isod sy'n cynnwys yr holl brisiadau tybiannol a nodir uchod.

Ffigur 3: Senarios Gwerth Uchaf ac Isaf tybiannol ar gyfer Categoriâu Priso Gwahanol



Ffigur 4: Amrediad Prisio Tybiannol fel Canran o Senario Gwerth Isaf



Mae prisio tir yn anodd yn ei hanfod oherwydd amrywiaeth y ffactorau sy'n dylanwadu arno, fel y nodir yn fanwl yn atodiadau yr adroddiad hwn. Mae'n annhebygol y gellir cyflawni dull unffurf o brisio tir heb adolygiad manwl ar sail safleoedd unigol sy'n ystyried ffactorau cynllunio, amgylcheddol ac ymarferol. Heb ddull prisio traddodiadol sy'n cynnwys tystiolaeth gefnogol gadarn, a chadarnhad o gofrestrriad safleoedd sy'n cwmpasu pob parsel tir, byddai'n hynod anodd cyfiawnhau'r prisiadau i ddefnyddwyr.

Fel y soniwyd uchod, er mwyn cynnal prisiad cynhwysfawr o'r holl dir yng Nghymru, byddai angen cyfnod cyflwyno dros nifer o flynyddoedd, deddfwriaeth briodol ac ymgynghori â'r cyhoedd, cofrestr lawn o wybodaeth ynghylch perchnogaeth tir, canllawiau cynllunio manwl ac adnoddau gwell o ran data cymaradwy.

Atobiad A - Gwybodaeth gyffredinol

Statws y Prisiwr

Cadarnhawyd bod y prisiad wedi'i gynnal gan Brisiwr Cofrestredig RICS, yn gweithredu yn rhinwedd prisiwr allanol, sydd â'r wybodaeth, y sgiliau a'r ddealltwriaeth briodol sydd eu hangen i gynnal y prisiad tybiannol yn ddigonol ac sydd mewn sefyllfa i ddarparu prisiadau gwrthrychol a diduedd.

Gwrthdaro buddiannau

Mae gwiriadau wedi'u cynnal yn unol â gofynion safonau RICS, ac nid ydynt wedi datgelu unrhyw wrthdaro buddiannau.

Cyfngiadau ar Ddatgelu a Chyhoeddi

Cytunwyd y gellir cyhoeddi'r ddogfen hon gan Lywodraeth Cymru.

Cyfngiadau neu Eithriadau o ran Rhwymedigaeth

Mae prisiad tybiannol wedi'i ddarparu er eich budd chi'n unig a dim ond at ddibenion y cyfarwyddyd y mae'n ymwneud ag ef. Ni chaiff prisiad tybiannol, heb ein caniatâd ysgrifenedig penodol, gael ei ddefnyddio na'i ddibynnu arno gan unrhyw drydydd parti, hyd yn oed os yw'r trydydd parti hwnnw'n talu ein holl ffioedd neu ran ohonynt, yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol, neu fod ganddo hawl i weld copi o'r adroddiad prasio. Os darperir caniatâd ysgrifenedig i drydydd parti sy'n dibynnu ar y prisiad tybiannol a nodwyd yn yr adroddiad hwn, ystyrir bod unrhyw drydydd parti o'r fath wedi derbyn ein telerau ymgysylltu.

Nid oes gan unrhyw un o gyflogeion y VOA contract â chi'n unigol ac nid oes arnynt ddyletswydd gofal na chyfrifoldeb personol i chi. Rydych yn cytuno na fyddwch yn dwyn unrhyw hawliad yn erbyn unrhyw unigolion o'r fath yn bersonol mewn cysylltiad â'n gwasanaethau.

Dilysrwydd

Bydd yr adroddiad hwn yn ddilys am 6 (*chwech*) o fisoedd ar ôl ei ddyddiad oni bai bod amgylchiadau'r farchnad yn newid neu fod gwybodaeth ychwanegol neu well yn dod i'r amlwg, a fyddai angen addasiadau i brisiadau tybiannol.

Atodiad B – Enghraifft o Asesiad Gweddilliol

Asesiad o Ddatblygiad
Asiantaeth y Swyddfa Brisio
25 Medi 2025

TROSOLWG O ASESIAD
Cynllun 2 - Swyddfa Canol Dinas
POC 15%

ASiantaeth y Swyddfa Brisio

Trosolwg o Asesiad ar gyfer Cyfnod 1

Arian cyfred mewn £

REFENIW

Trosolwg o'r Arwynebedd Rhentu	Unedau	m ²	Cyfradd Rhent m ²	Cychwynnol MRV/Uned	Rhent Net wrth werthu	Cychwynnol MRV
Cynllun 2 - Swyddfa Canol Dinas	1	4,106.00	300.00	1,231,800	1,231,800	1,231,800

Prisiad Buddsoddi						
Cynllun 2 - Swyddfa Canol Dinas						
Rhent Presennol	1,231,800	YP @	9.5000%	10.5263	12,966,316	

GWERTH DATBLYGU GROS **12,966,316**

Costau'r Prynwr		(259,326)
Cyfradd Costau Gwirioneddol y Prynwr	2.00%	(259,326)

GWERTH DATBLYGU NET **12,706,989**

CYFLAWNIADAU NET **12,706,989**

COSTAU

COSTAU CAFFAEL

Pris Gweddilliol (0.12 Ha 5,257,331.62 pHect)		630,880
		630,880
Tollau Stamp		19,294
Ffi Asiant	1.50%	9,463
Ffi Gyfreithiol	0.25%	1,577
		30,334

COSTAU ADEILADU

Adeiladu	m ²	Cyfradd Adeiladu m ²	Cost
Cynllun 2 - Swyddfa Canol Dinas	4,831.00	1,618.00	7,816,558

Costau wrth gefn	2.50%	224,726
		224,726

Gwaith Adeiladu Arall

Gwaith allanol	15.00%	1,172,484
		1,172,484

FFIOEDD PROFFESIYNOL

Gweithwyr Proffesiynol Eraill	8.00%	719,123
		719,123

FFIOEDD GWAREDU

Ffi Asiant Gwerthu	1.50%	190,605
Ffi Gyfreithiol Gwerthu	1.00 un	1,000
		191,605

CYLLID

Amserlen	Hyd	Yn Dechrau
Cyn Adeiladu	3	Medi 2025
Adeiladu	9	Rhag 2025
Gwerthu	1	Medi 2026

Cyfanswm yr Amser 13

Cyfradd Debyd 7.000%, Cyfradd Credyd 2.000% (Nominal)

Tir	43,451
Gwaith Adeiladu	220,395
Cyfanswm Cost y Cyllid	263,846

CYFANSWM Y GOST 11,049,556

ELW 1,657,434

Mesurau Perfformiad

Elw ar Gost%	15.00%
Elw ar GDV%	12.78%
Elw ar NDV%	13.04%

TROSOLWG O ASESIAID

Cynllun 2 - Swyddfa Canol Dinas

POC 15%

Arenillion o Ddatblygu% (ar Rent)	11.15%
Arenillion Cyfwerth% (Nominal)	9.50%
Arenillion Cyfwerth% (Gwir)	10.09%

IRR	45.37%
-----	--------

Cwmpas Rhent	1 blwyddyn 4 mis
Erydiad Elw (cyfradd benthygiad 7.000)	2 flynedd

ASiantaeth y Swyddfa Brisiog

Atodiad C - Ystyriaethau Prisiadau Tybiannol

Math o Dir	Methodolegau Prisio	Effeithiau Posibl	Enghreifftiau
Tir Amwynder	Cymaradwy	- A oes unrhyw hawliau pysgota neu hawliau hela ar y tir? - A oes gobaith o ddatblygu yn y dyfodol? - Pa mor agos ydyw at dai. - Beth yw ansawdd y tir? - A oes unrhyw brynwyr arbennig ar gyfer y tir? - Maint y safle - Cyfngiadau neu adfachiadau ar y tir. - Hawliau tramwy a llwybrau cyhoeddus dynodedig - Materion tipio anghyfreithlon - Materion yn ymwneud â mynediad - Tir cyffredin	- Gall hawliau hela gynhyrchu incwm sylweddol ar gyfer y tir. - Gall tir amwynder amrywio o £500/erw i lawer mwy yn dibynnu ar ei union leoliad.
Amaethyddol	Cymaradwy	- Sut mae hyn wedi'i feddiannu? - Meddiant gwag, tenantiaeth Deddf Daliadau Amaethyddol (AHA) neu denantiaeth Busnes Fferm (FBT). - Pa radd yw'r tir 1 – 5? - Ydy'r tir yn dir SSSI? - Ydy'r tir yn gorlifo? - A oes unrhyw Hawliau Tramwy Cyhoeddus. - A oes - Cytundebau adfachu	- Meddiant gwag - £8,000/erw? - FBT - £8,000/erw yn gostwng yn ôl hyd y tymor - AHA - £2,000 fesul erw? - Tir Gradd 1 = £15,000/erw - Tir Gradd 5 = £500/erw - Mae mastiau telathrebu yn lleihau gwerth tir oherwydd eu bod yn achosi cyfngiadau sylweddol. - Mae tŷ â chyfyngiad amaethyddol yn

Math o Dir	Methodolegau Prisio	Effeithiau Posibl	Enghreifftiau
		- A yw defnydd y tir wedi'i lygru neu halogi? - A oes unrhyw hawddfreintiau o blaid cwmnïau cyfleustodau. - A oes unrhyw fastiau telathrebu? - Prynwyr arbennig. - Maint y plot - A yw'r tir wedi'i rannu gan ffordd neu'n cael ei ddal o dan un teitl? - A oes unrhyw hawliau comin? - A yw unrhyw ran o'r tir wedi'i ddyrannu yn y LDP fel safle eithriad neu safle ymgeisiol ar gyfer datblygu tymor hir? - A oes unrhyw werth gobeithiol ynghlwm wrth y tir?	lleihau'r Gwerth Marchnadol (MV) gan 50%. - Mae cwmnïau cyfleustodau yn cyfyngu defnydd y tir yn sylweddol ac fel arfer yn talu 50–80% o'r MV o ganlyniad i hyn. - Fel arfer, caiff tir amaethyddol ei werthu mewn plotiau o 2 – 100 neu fwy o erwau — po fwyaf yw'r cwantwm, yr isaf yw'r gyfradd fesul erw.
Preswyl	Y dull cymaradwy, gweddilliol a buddsoddi	- Ar gyfer pwy yr ydych yn prisio'r tir? - A oes gan y tir ganiatâd cynllunio? - A yw'r tir wedi'i ddyrannu yn y cynllun lleol? - Os nad yw hyn yn berthnasol, ydy'r tir yn safle eithriad? - A ydych wedi gwirio Arweiniad Costau Derbyniol Llywodraeth Cymru ar gyfer tai? - Pa mor fawr yw'r tai yr ydych yn eu hadeiladu? - Pwy sy'n prynu'r tir, preifat neu RSL? - Beth yw'r polisi tai fforddiadwy ar gyfer	- Mae RSL (landlord cymdeithasol cofrestredig) yn gallu talu mwy na'r farchnad breifat am dir oherwydd cyllid y Grant Tai Cymdeithasol. - Gall cael caniatâd cynllunio, neu beidio, olygu gwahaniaeth o £50,000 yr erw i £500,000 yr erw neu fwy – ac mae hyn yn benodol iawn i sefyllfa gynllunio'r datblygiad. - Nid yw dyraniad yn warant o gael caniatâd; dim ond mwy o bosibilrwydd o gael datblygiad.

Math o Dir	Methodolegau Prisio	Effeithiau Posibl	Enghreifftiau
		yr ardal honno yn y sir? • Ydy'r safle yn safle maes glas neu'n safle tir llwyd? • Beth yw'r costau annormal ar gyfer y safle? • Beth yw'r SUDS ar gyfer y safle? • Beth yw'r ymrwymadau S106? • Beth yw'r ymrwymadau S104? • Beth yw'r ymrwymadau cynllunio eraill? • A yw'r datblygiad arfaethedig hwn yn ymarferol? • Pa elw datblygwr ydych chi'n ei fabwysiadu ar gyfer pob elfen? • Ai cynllun defnydd cymysg sydd dan sylw? • Os felly, pa renti ydych chi'n eu mabwysiadu? • Pa arenillion ydych chi'n eu mabwysiadu? • Pa gyfnodau gwag a chymhellion rhentu ydych chi'n eu mabwysiadu? • Pa gost adeiladu ydych chi'n ei fabwysiadu? • Pa gyfradd benthygiad ydych chi'n ei mabwysiadu? • Pa gyfradd gwerthu ydych chi'n ei mabwysiadu?	• Mae Llywodraeth Cymru yn pennu maint eiddo at ddibenion tai cymdeithasol; fel arfer mae'r rhain yn fwy na thai a gwerthwyr ar y farchnad agored. • Mae rhai awdurdodau lleol yn codi taliadau S106 a S104 ar RSLs hyd yn oed ar safleoedd sy'n dai fforddiadwy yn unig (100%). • Mae 'safle eithriadol' yn dir sy'n cael ei ddewis gan RSL ac sydd y tu allan i derfynau datblygu. • Mae canrannau tai fforddiadwy'n amrywio o fewn un sir, e.e. Powys. • Mae gwahanol ddatblygiadau'n cynhyrchu gwerthoedd tir hollol wahanol, e.e: gall cynllun fflatiau traddodiadol sy'n cynnwys 34 uned gynhyrchu £800,000 fesul erw, ond gall cynllun 'Co-Living' gynhyrchu £3,500,000 fesul erw ar gyfer safle o'r un maint yn yr un lleoliad – mae'n dibynnu. • Costau annormal yw'r ffactor sy'n gwahaniaethu rhwng cynllun ymarferol a chynllun nad yw'n ymarferol – ac mae hyn yn effeithio'n

Math o Dir	Methodolegau Priso	Effeithiau Posibl	Enghreiffiau
		- Sut ydych chi'n cyfrifo'ch GDV – y dull cymaradwy neu'r dull buddsoddi? - Sut ydych chi'n rhoi cyfrif am gostau chwistrellwyr ('sprinklers')? - Pa gyfnod 'gwag' ('void period') ydych chi'n ei fabwysiadu? - Pa mor hir yw'r cyfnod cyn i'r gwaith ddatblygu ddechrau? - A yw'r tir yn ardal gloddio? - Ble mae'r tir mewn perthynas â TAN 15? - Pa ffioedd asiant ydych chi'n eu talu? - Beth yw'ch cyfnod datblygu? - A oes unrhyw gyllid grant ar gael ar gyfer y safle? - Beth yw agwedd yr awdurdod lleol tuag at y datblygiad? - Sut ydych chi'n mynd i brisio tir datblygu nad yw'n ymarferol? - Nid oes gan Gymru ddogfen arweiniad fanwl o ran ymarferoldeb ac mae'n dibynnu ar 'National Planning Policy Framework' (Lloegr), nodiadau 'RICS Financial Viability in Planning Guidance' a Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (2020) Llywodraeth Cymru, sy'n	uniongyrchol ar werth y tir. - Bydd tir nad yw'n ddichonadwy bob tro â gwerth – hyd yn oed ar ei lefel fwyaf sylfaenol. Os yw safle sy'n anymarferol oherwydd costau annormal cysylltiedig neu oblygiadau posibl TAN 15, efallai y caiff ei brisio ar sail defnydd amgen. - Nid oes gan Lywodraeth Cymru Bolisi Dichonoldeb manwl, ac mae hyn yn galluogi datblygwyr i herio.

Math o Dir	Methodolegau Prisio	Effeithiau Posibl	Enghreifftiau
		gyfyngedig. Ceir arweiniad cyfyngedig ar ddefnydd CIL ym Mhennod 3.5 Polisi Cynllunio Cymru (2016). • Unrhyw faterion sy'n ymwneud â llain bridwerth • A yw'r tir yn rhan o safle datblygu strategol ehangach?	
Diwydiannol, Dosbarthiadau, Manwerthu a Swyddfeydd	Cymaradwy, gweddilliol neu fuddsoddi	• Ar gyfer pwy yr ydych yn prisio'r tir? • A oes gan y tir ganiatâd cynllunio? • A yw'r tir wedi'i ddyrannu yn y cynllun lleol? • Pa mor fawr yw'r unedau yr ydych yn eu hadeiladu? • Ydy'r safle yn safle maes glas neu'n safle tir llwyd? • Beth yw'r costau annormal ar gyfer y safle? • Beth yw'r SUDS ar gyfer y safle? • Beth yw'r ymrwymadau S106? • Beth yw'r ymrwymadau S104? • Beth yw'r ymrwymadau cynllunio eraill? • A yw'r datblygiad arfaethedig hwn yn ymarferol? • Pa elw datblygwr ydych chi'n ei fabwysiadu ar gyfer pob elfen?	• Mae cymaint o newidynnau'n perthyn i ddatblygu tir masnachol ac mae'n ddibynnol iawn ar y defnyddiwr terfynol. • Enghreifftiau: safle 0.50 erw ar gyfer McDonalds neu Costa â chyfleuster drwy ffenestr y car ('drive through') oddeutu £600,000. • 0.50 erw ar gyfer defnydd warws £60,000 • Gall tir safle tir llwyd ddenu grantiau gan awdurdodau lleol i gynorthwyo datblygu, ond mae trafodion ar gyfer y math hwn o ddatblygiad yn brin iawn – yn enwedig o fewn un sir. Byddai angen edrych ar siroedd cyfagos am dystiolaeth a gwneud addasiadau, a gallai hynny eich gwneud yn agored i her.

Math o Dir	Methodolegau Priso	Effeithiau Posibl	Enghreiffiau
		• Ai cynllun defnydd cymysg sydd dan sylw? • Os felly, pa renti ydych chi'n eu mabwysiadu? • Pa arenillion ydych chi'n eu mabwysiadu? • Pa gyfnodau gwag a chymhellion rhentu ydych chi'n eu mabwysiadu? • Pa gost adeiladu ydych chi'n ei fabwysiadu? • Pa gyfradd benthygiad ydych chi'n ei mabwysiadu? • Pa gyfradd gwerthu ydych chi'n ei mabwysiadu? • Sut ydych chi'n cyfrifo'ch GDV – y dull cymaradwy neu'r dull buddsoddi? • Pa mor hir yw'r cyfnod cyn i'r gwaith ddatblygu ddechrau? • A yw'r tir yn ardal gloddio? • Ble mae'r tir mewn perthynas â TAN 15? • Pa ffioedd asiant ydych chi'n eu talu? • Beth yw'ch cyfnod datblygu? • A oes unrhyw gyllid grant ar gael ar gyfer y safle? • Beth yw agwedd yr awdurdod lleol tuag at y datblygiad? • Sut ydych chi'n mynd i brisio tir	

Math o Dir	Methodolegau Prisio	Effeithiau Posibl	Enghreiffiau
		datblygu nad yw'n ymarferol? - Nid oes gan Gymru ddogfen arweiniad fanwl o ran ymarferoldeb ac mae'n dibynnu ar 'National Planning Policy Framework' (Lloegr), nodiadau 'RICS Financial Viability in Planning Guidance' a Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (2020) Llywodraeth Cymru, sy'n gyfyngedig. Ceir arweiniad cyfyngedig ar ddefnydd CIL ym Mhennod 3.5 Polisi Cynllunio Cymru (2016). - Unrhyw faterion sy'n ymwneud â llain bridwerth - A yw'r tir yn rhan o safle datblygu strategol ehangach?	
Coedwigaeth	Cymaradwy	- A yw'n goedwig fasnachol? - Pa fath o goed sydd yno? - Unrhyw rywogaethau goresgynnol - Unrhyw goed heintiedig - A oes unrhyw hawliau pysgota neu hawliau hela ar y tir? - A oes gobaith o ddatblygu yn y dyfodol? - Pa mor agos ydyw at dai. - Beth yw ansawdd y tir?	- Gall hawliau hela gynhyrchu incwm sylweddol ar gyfer y tir. - Gall tir amwynder amrywio o £500/erw i lawer mwy yn dibynnu ar ei union leoliad. - Gall coetir masnachol gynhyrchu incwm sylweddol ar ben gwerth y tir, gan gynyddu ei werth yn sylweddol.

Math o Dir	Methodolegau Priso	Effeithiau Posibl	Enghreifftiau
		• A oes unrhyw brynwyr arbennig ar gyfer y tir? • Maint y safle • Cyfyngiadau neu adfachiadau ('clawbacks') ar y tir. • Hawliau tramwy a llwybrau cyhoeddus dynodedig • Materion tipio anghyfreithlon • Materion yn ymwneud â mynediad	

Mae'r math o eiddo sy'n cael ei brisio yn cael effaith fawr ar Dir Cyhoeddus.