



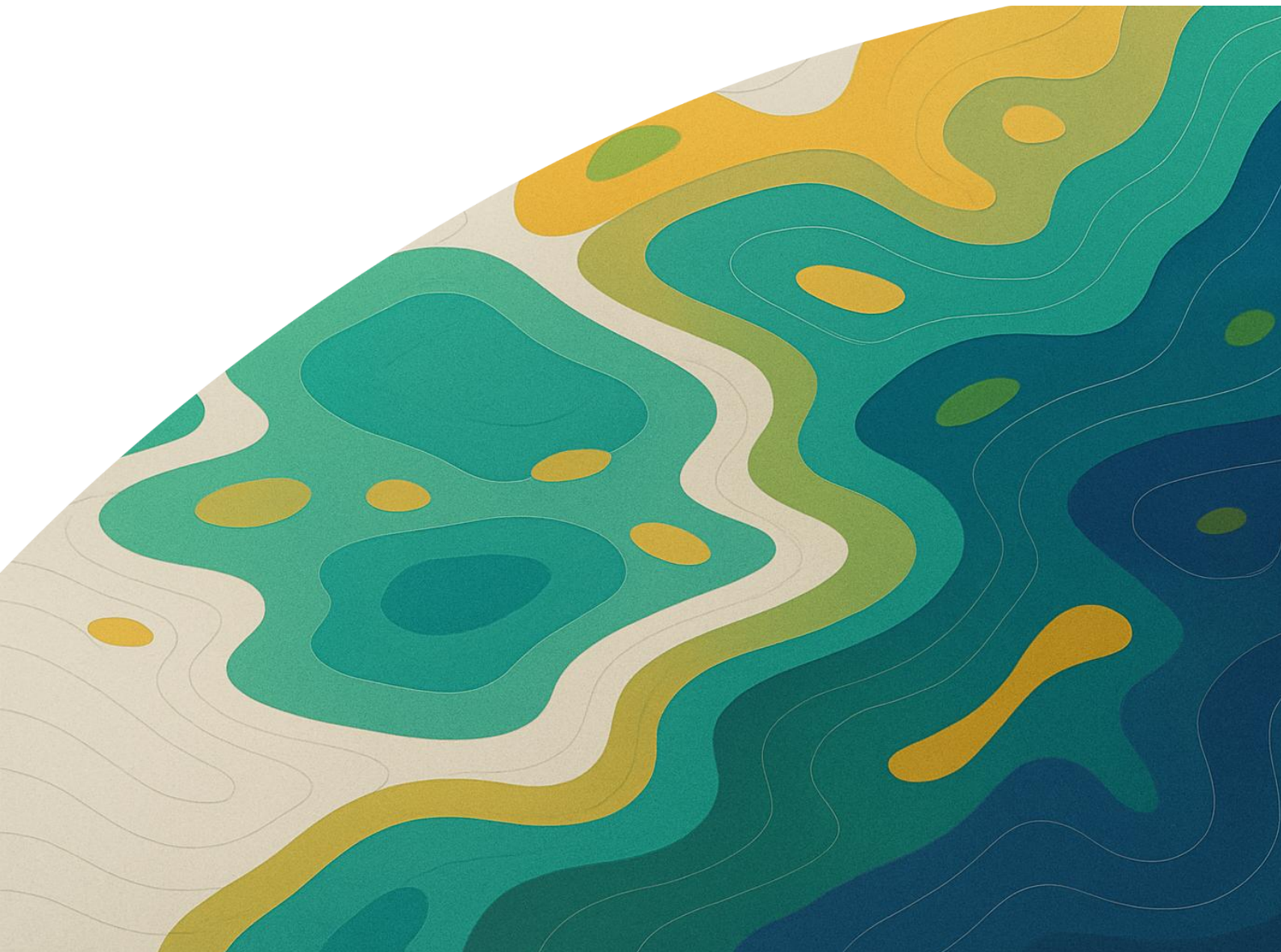
CCRI

COUNTRYSIDE
AND COMMUNITY
RESEARCH INSTITUTE

Treth Gwerth Tir i Gymru? Methodolegau prisio

CYMRODORIAETH POLISI UKRI, PAPUR GWAITH 2
FERSIWN 1.1, CHWEFROR 2026

BRYONNY GOODWIN-HAWKINS
Y SEFYDLIAD YMCHWIL CEFN GWLAD A CHYMUNEDOL



Crynodeb Gweithredol

Mae'r adroddiad hwn yn trafod sut y gellid amcangyfrif gwerth tir heb ei wella yng Nghymru i lywio ystyriaeth o Dreth Gwerth Tir. Cafodd ei gwblhau yn ystod Cymrodoriaeth Polisi UKRI, ac mae'n gydymaith i bapur gwaith hirach, *Honiadau chyd-destunau*, a archwiliodd sylfeini damcaniaethol Treth Gwerth Tir ac asesu'r dystiolaeth empirig. Daeth y papur hwnnw i'r casgliad bod y manteision damcaniaethol a briodolir i Dreth Gwerth Tir yn ddibynnol iawn ar yr amgylchiadau yn ymarferol. Daeth sut mae tir heb ei wella yn cael ei brisio i'r amlwg fel ffactor ymarferol allweddol.

Mae **gwerth tir heb ei wella** yn cyfeirio at werth y tir ei hun, heb gynnwys adeiladau, strwythurau, a gwelliannau eraill. Yn ei hanfod, mae'n adlewyrchu'r gwerth a fyddai'n parhau hyd yn oed pe na bai dim wedi'i adeiladu ar y safle. Mewn theori, mae gwerth tir heb ei wella yn adlewyrchu'r manteision y mae lleoliad yn eu cynnig (fel agosrwydd at swyddi, gwasanaethau, seilwaith, ac amwynderau), yn ogystal ag amodau economaidd-gymdeithasol ehangach.

Fodd bynnag, yn ymarferol, **anaml y caiff gwerth tir heb ei wella ei arsylwi'n uniongyrchol** oherwydd mai prin yw'r tir yn y DU sy'n wirioneddol 'heb ei wella' ac mae tir ac adeiladau yn aml yn cael eu gwerthu gyda'i gilydd am un pris. Felly, mae amcangyfrif gwerth yn **gofyn am ryw fath o wahanu dadansoddol neu reol weinyddol**. Yn ogystal, mae marchnadoedd a data yn amrywio ar draws marchnadoedd preswyl, masnachol, ac amaethyddol a rhwng ardaloedd gwledig a threfol. Felly gall dulliau prisio gwahanol gynhyrchu atebion gwahanol ar gyfer yr un safle, ac ni ellir byth gwybod 'gwir' werth tir gyda sicrwydd. Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio dau adolygiad desg a gynhaliwyd yn ystod y Gymrodoriaeth:

- Adolygiad o ymchwil empirig ar Dreth Gwerth Tir, a ystyriodd sut y mae ymchwilwyr yn llunio gwerthoedd tir pan nad oes amcangyfrifon swyddogol ar gael. Adroddwyd ar yr adolygiad hwn yn fanwl yn y papur *Honiadau a chyd-destunau*.
- Ymchwil desg sy'n cwmpasu trethi eiddo rhyngwladol sydd ag elfen y tir mewn awdurdodaethau sy'n berthnasol i Gymru, a nododd sut y mae tir yn cael ei brisio yn ymarferol.

Mae'r ddau adolygiad yn dangos **nad os un dull prisio optimaidd i Gymru ei fabwysiadu**. Yn hytrach, mae dulliau yn wahanol yn ôl eu diben, y data sydd ar gael, dichonoldeb gweinyddol, a nodau polisi. Efallai na fydd dull sy'n perfformio'n

dda at un diben neu gyd-destun o reidrwydd yn gweithio yng Nghymru ac ar ei chyfer. Felly mae'n hanfodol profi gwahanol ddulliau yng nghyd-destun Cymru.

Cyfraniad allweddol yr adroddiad hwn yw nodi **pum grŵp o fethodolegau prisio tir sy'n addas ar gyfer profi yng Nghymru**. Dewiswyd y grwpiau hyn oherwydd eu bod yn:

- Cynrychioli gwahanol ffyrdd o lunio gwerth tir
- Adlewyrchu cyfaddawdau amrywiol rhwng brasamcanu gwerth marchnadol a chyflawni dichonoldeb gweinyddol
- Gwahaniaethu o ran gofynion data
- Rhychwantu sbectrwm o systemau cost isel sy'n seiliedig ar reolau i fodelu gan ddefnyddio technegau gwyddor data uwch
- Caniatáu cymhariaeth strwythuredig o dan amodau'r byd go iawn yng Nghymru.

Dyma'r pum grŵp methodoleg:

1. **Dulliau ystadegol sy'n seiliedig ar y farchnad** sy'n amcangyfrif gwerth tir o ddata trafodion. Mae'r rhain yn cyd-fynd yn agos â rhesymeg gwerth marchnadol, ond maent yn dibynnu ar setiau data cyfoethog, o ansawdd uchel a gallant gael trafferth mewn marchnadoedd tenau.
2. **Dulliau algorithmig a dysgu peirianyddol** sy'n defnyddio setiau data mawr, cysylltiedig a thechnegau gwyddor data uwch i ragfynegi gwerthoedd tir ar raddfa fawr. Gall y rhain gofnodi rhyngweithiadau cymhleth rhwng y ffactorau sy'n cyfrannu at werth ond maent yn ddwys o ran data a gallant godi materion tryloywder.
3. **Dulliau sy'n seiliedig ar fformiwla** sy'n defnyddio systemau penodol sy'n seiliedig ar reolau (fel gwerth fesul metr sgwâr) i lunio gwerthoedd gweinyddol. Mae'r rhain yn syml, yn dryloyw ac yn sefydlog, ond yn llai sensitif i wahaniaethau cynnil neu newid yn y farchnad.
4. **Dulliau prisio confensiynol** sy'n defnyddio ymarfer a safonau proffesiynol. Mae'r rhain yn sefydledig ond mae angen eu haddasu gan nad yw proffesiwn prisio'r DU yn gwahanu gwerth tir oddi wrth welliannau yn rheolaidd.
5. **Dulliau arloesol ac arbrolfol** nad ydynt wedi'u disgrifio fel arall, fel hunanasesu, prisio cyfranogol, neu offer penderfynu aml-feini prawf. Efallai y bydd y rhain yn darparu llwybrau amgen ond nid ydynt wedi'u profi cymaint ar raddfa fawr.

Nid mater technegol yn unig yw dewis rhwng y dulliau hyn. I Gymru, nid y cwestiwn polisi cyffredinol yw *a ellir* amcangyfrif gwerth tir, ond *pa* dull (neu gyfuniad o ddulliau) fyddai'n ddigon cadarn, tryloyw, ymarferol, graddadwy, ac yn cyd-fynd ag amcanion polisi Cymru yn ymarferol.



A COLLABORATION BETWEEN



CONTACT

ccri.ac.uk
+44 (0) 124 714122
ccri@glos.ac.uk