

**“ASTUDIAETH I HYFYWEDD ECONOMAIDD
CODI ARDOLL SEILWAITH CYMUNEDOL YNG
NGHYNGOR SIR CAERFYRDDIN”**

Cwblhawyd ar ran Cyngor Sir Caerfyrddin

gan

Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth

12 Tachwedd 2015

Cynnwys

Adran		Tudalen
1.0	Crynodeb Gweithredol	3
2.0	Rhagymadrodd	7
3.0	Cyd-destun ac egwyddorion yr Ardoll Seilwaith Cymunedol	10
4.0	Y Farchnad Ddatblygu	14
5.0	Methodoleg a sut mae cynnal Profion Hyfywedd	21
6.0	Canfyddiadau profion ac opsiynau er Codi ar Ddatblygiadau Preswyl	29
7.0	Canfyddiadau profion ac opsiynau er Codi ar Ddatblygiadau Masnachol	31
8.0	Casgliad	32
9.0	Argymhellion	34

Rhestrir yr Atodiadau ar dudalen 35 (ac maent yn ei dilyn)

1 Crynodeb Gweithredol

Cyflwyniad

- 1.1 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn ystyried paratoi Rhestr Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) ar gyfer ei ardal. Fel rhan o'r gwaith sy'n ofynnol ar gyfer yr ASC, mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi penodi Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i gynnal Astudiaeth Hyfywedd Economaidd. Bydd yr asesiad hyfywedd yn elfen ganolog o sylfaen tystiolaeth yr ASC a bydd yn dylanwadu, fel sy'n briodol, ar dystiolaeth bellach yn cynnwys cynllun cyflawni seilwaith a'r Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol a'r Rhestr Codi Tâl Ddrafft.

Sefydlu sylfaen tystiolaeth

- 1.2 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin eisiau ystyried codi ASC ar draws nifer o ddefnyddiau datblygu ledled ardal yr astudiaeth (gan ddefnyddio Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 (Cymru) (fel y'i diwygiwyd) fel y sail i ddiffinio defnydd tir). I wneud hyn, mae'r Cyngor wedi nodi a manylu ar 33 safle datblygu posibl a gwirioneddol (**Gweler Atodiad A yng nghefn yr adroddiad hwn am fanylion**) o fewn terfynau'r Awdurdod, sy'n sampl dangosol o'r mathau o ddatblygu yn y dyfodol, a'r lleoliadau, a wnaiff wireddu'r amcanion twf ac adfywio sy'n ofynnol gan y Cyngor.

- 1.3 Bydd yr Astudiaeth hon yn ymchwilio i'r farchnad a'r amodau datblygu sy'n berthnasol i'r **33** safle datblygu enghreifftiol hyn ac yn cynnal profion hyfywedd datblygiad i ystyried y lefelau ASC y gallai gwahanol ddefnyddiau a lleoliadau datblygu eu cynnal. Bydd yr Astudiaeth yn ystyried sut mae newidiadau yng nghyflwr y farchnad, costau datblygu, dwysedd, manylebau datblygu a gofynion/ariannu sector cyhoeddus yn effeithio ar werth ASC posibl pob defnydd tir ar draws ardal yr astudiaeth. Ategir hyn gan brofion ar gynlluniau unigol a dadansoddiad sensitifrwydd ehangach.

Beth yw hyfywedd datblygiad?

- 1.4 Yn ei hanfod ymarferiad syml yw hyfywedd datblygiad i sefydlu'r incwm disgwylidig a'r costau a wynebir wrth gyflawni datblygiad, a thynnu'r gost o'r incwm er mwyn cyrraedd un gwerth gweddilliol terfynol (h.y. un ai werth tir gweddilliol neu elw gweddilliol), y mae modd ei feincnodi ar gyfer yr asesiad hyfywedd. Mae yna lawer o fodelau arfarnu datblygu, amrywiol eu natur, ond fel arfer cânt eu darparu ar ffurf cyfrifiad prisio gweddilliol, sy'n hafaliad syml wedi'i fynegi fel arfer mewn un o ddwy brif ffordd:

A) Gwerth Datblygu Crynswth llai Costau Datblygu (yn cynnwys gwerth y tir)
= Elw Gweddilliol

NEU

B) Gwerth Datblygu Crynswth llai Costau Datblygu (yn cynnwys gofyniad elw)
= Gwerth Tir Gweddilliol

Y Drefn a Fabwysiadwyd i Brofi Hyfywedd

- 1.5 Yn yr Astudiaeth hon mae rhwymedigaethau cynllunio wedi'u cynnwys ar ffurf tai fforddiadwy ar safleoedd preswyl. Fodd bynnag, yn unol â gwaith llunio polisi Llywodraeth y Deyrnas Unedig ar hyn o bryd, rydym wedi profi'r safleoedd hyn hefyd heb unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy, h.y. a ddylid ystyried bod tai fforddiadwy'n cael eu cynnwys o fewn ASC. Mae'r costau datblygu hefyd yn cynnwys gwerth tir meincnod fel cost bellach yn yr arfarniad. Gan fod elw datblygwr hefyd yn cael ei gynnwys yn y costau datblygu mae'r cynnyrch gweddilliol sy'n dod allan o'r arfarniadau yn yr Astudiaeth yn cynrychioli'r gwarged (neu'r diffyg) sydd ar gael ar gyfer ASC ym mhob senario a ddisgrifir. Yng **Ngraffigyn 8** isod dangosir yr egwyddorion a ddefnyddiwyd yn yr Astudiaeth hon i gyfrifo'r symiau gweddilliol sydd ar gael ar gyfer ASC.

Graffigyn 8

1) Refeniw Cynllun
Llai
2) Cost adeiladu
Llai
3) Cost tir
Llai
4) Cost Rhwymedigaethau Tai Fforddiadwy
Llai
5) Gorbenion Datblygwr, Costau cyllido ac Elw
<i>Yn hafal i</i>
6) Cynnyrch gweddilliol ar gyfer ASC

Casgliad

- 1.6 Mae nifer o ffactorau y mae rhaid eu cadw mewn cof wrth osod ASC ar ddefnyddiau preswyl a masnachol. Yn gyntaf, mae angen i Gyngor Sir Caerfyrddin gynnal ei ymchwil ei hyn i ba seilwaith a gwasanaethau cysylltiol eraill a gaiff eu hariannu gan ASC a chostio'r eitemau hyn fel ei fod yn deall y gofyniad ariannu drwyddo draw. Wedi gwneud hyn, gellir ei groesgyfeirio yn erbyn y datblygu disgwylidig yn ardal yr Awdurdod yn y dyfodol i amcangyfrif y lefelau ASC a fydd yn ofynnol ar sail arwynebedd (£'oedd fesul metr sgwâr sy'n cael ei adeiladu).
- 1.7 Mae'n bosibl y gallai asesu faint o arian sy'n ofynnol ar gyfer seilwaith lleol yn y dyfodol ddangos diffyg ariannol y tu hwnt i'r hyn y gall ASC ei ddarparu, felly mae'n bwysig mynd drwy'r ymarferiad anodd hwn er mwyn amcangyfrif unrhyw ddiffyg a chanfod atebion posibl. Bydd yr ymarferiad yn sicrhau hefyd fod rhanddeiliaid eraill yn gwerthfawrogi'r angen lleol am ASC a'i flaenoriaethau ariannu. Pe bai'r ymarferiad hwn yn datgelu gwarged yn yr arian ar gyfer seilwaith, bydd hyn yn gyfiawnhad i godi cyfraddau ASC is na'r rhai sy'n cael eu hargymell yn yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, rydym o'r farn fod y senario olaf hon yn hynod o annhebygol.
- 1.8 Yr ail gwestiwn y mae angen i Gyngor Sir Caerfyrddin ei ystyried, ar y cyd ag arian ar gyfer seilwaith, yw i ba raddau y bydd ASC yn disodli rhwymedigaethau cynllunio eraill. Gan nad yw'r cwestiwn hwn wedi'i ateb eto yng Nghyngor Sir Caerfyrddin, penderfynwyd na chât unrhyw lwfans (ar wahân i dai fforddiadwy ar safleoedd preswyl) ei ganiatáu ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio eraill. Yn y pen draw, mae'n gwbl bosibl y caiff rhwymedigaethau cynllunio eraill eu lleihau'n sylweddol, ond mae'n

amhosibl gwybod hynny ar hyn o bryd. Mae'n anodd ffactorio'r elfen ad106 anhysbys hon yn ein cynigion ar gyfer cyfraddau ASC, ond mae hyn yn rheswm i fod yn fwy gofalus wrth gynnig cyfraddau.

- 1.9 Maes arall i Gyngor Sir Caerfyrddin benderfynu arno yw pa mor hir y bydd unrhyw gynllun codi ASC y mae'n penderfynu ei weithredu yn para, a beth fydd y patrwm o ran ei adolygu. Os bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn penderfynu rhoi taliadau ASC ar waith gydag amserlen fer (h.y. 2 flynedd) cyn i'r cyfraddau gael eu hadolygu, dylid mabwysiadu cyfraddau ASC mwy ceidwadol, yn arbennig yn yr ardaloedd economaidd lleol hynny sy'n llai gweithgar. Ar y llaw arall, os rhagwelir cyfnod hirach o ASC cyn adolygu (h.y. 5 mlynedd+) yna efallai y bydd yn rhesymol mabwysiadu cyfraddau ASC ychydig yn uwch ar gyfer rhai o'r lleoliadau/defnyddiau mwy gwerthfawr. Mae i'r naill opsiwn a'r llall ei ragoriaethau. Bydd cyfnod byrrach cyn adolygu (a chyfraddau ASC is) yn fwy ymatebol ac yn fwy cefnogol o ddatblygiadau sy'n ymylol o ran hyfywedd, tra byddai cyfnod hirach cyn adolygu (a chyfraddau ASC uwch) yn gwrthio gwerthoedd tir ar i lawr am gyfnod mwy estynedig. Beth bynnag fo'r drefn, o ystyried y darlun macro economaidd cyffredinol sy'n parhau, credwn ei bod yn bwysig i Gyngor Sir Caerfyrddin ystyried sefydlu mesurau hyblyg sy'n darparu ar gyfer adolygiadau bob hyn a hyn ar gyfnodau penodedig a/neu mewn ymateb i unrhyw newidiadau amlwg yn y farchnad yn y dyfodol.
- 1.10 Ar bob cam o fewn ein profion hyfywedd rydym wedi ceisio mabwysiadu rhagdybiaethau sy'n ymddangos yn rhesymol i ni. Mae i bob datblygiad ei apêl a'i sialensiau ei hun ac mae ceisio caniatáu ar gyfer y rhain ar draws ardal Astudiaeth eang ac amrywiaeth defnyddiau yn creu'i anawsterau ei hun. Oherwydd hyn penderfynwyd na fyddai costau datblygu eithriadol yn cael eu cynnwys yn y profion hyfywedd. Mae costau datblygu eithriadol yn anodd eu rhagweld heb arolwg safle manwl ynghyd ag ymchwil cefndirol. Yn wir, gallai costau a gâi eu hystyried yn "eithriadol" ar un datblygiad fod yn gyffredin mewn ardal arall. Nid yw ceisio amcangyfrif faint o lwfans cyffredinol y dylid ei ganiatáu (ar gyfer unrhyw gostau datblygu eithriadol) mewn taliadau ASC yn rhywbeth y gellir ei wneud yn hawdd. O ganlyniad rydym wedi bod yn ofalus wrth ystyried y taliadau ASC rydyn ni'n eu hargymell.
- 1.11 Mae elfennau eraill o ansicrwydd wrth osod cyfraddau ASC rhesymol. Yn fras, mae a wnelo'r rhain â newidiadau yn y farchnad eiddo (yr ydym wedi'u ffactorio i'n dadansoddiad sensitifrwydd) neu gostau datblygu. Mae'n anoddach caniatáu ar gyfer yr olaf gan fod cysylltiad rhwng costau yn aml â'r economi ehangach. Felly, er enghraifft, pan ddisgynnodd y farchnad eiddo, disgynnodd costau adeiladu hefyd. Penderfynom felly gyflawni ein dadansoddiad sensitifrwydd ar y sail fod newidiadau yn y farchnad yn cael eu hadlewyrchu mewn costau datblygu. Caiff rhai costau eu gyrru gan lywodraeth ganolog (er enghraifft, gofynion cynaliadwyedd uwch) ond rydym wedi cynnwys lwfans generig ar gyfer hyn ac mae hyd yn oed yr eitemau hyn yn gostwng ymhen amser wrth i dechnoleg, prosesau a chyfaint yrru'r costau hyn i lawr. Efallai mai cost tir yw'r risg fwyaf, nid am nad oes modd i werthoedd ostwng ond am fod i rai safleoedd sbardunau gwerth penodol iawn (h.y. gwerth defnydd sy'n bodoli), y mae'n anodd caniatáu ar eu cyfer o fewn tâl safonol. Mae hyn yn rheswm arall i weithredu'n fwy gofalus wrth fabwysiadu'r cyfraddau codi tâl terfynol.
- 1.12 O ystyried bod yna elfennau ansicrwydd ynglŷn â hyfywedd a photensial ar gyfer newid (ac mai felly y bydd hi bob amser), byddem yn argymhell y dylid ystyried ymhellach beth allai fod yn "amgylchiadau eithriadol", a beth na allai fod yn

“amgylchiadau eithriadol”, lle byddai posibl amrywio'r gyfradd ASC a gyhoeddir. Efallai y byddai'n fuddiol ystyried cyhoeddi canllawiau o'r fath, i osgoi dryswch i randdeiliaid a/neu gynhennu amhriodol/annilys.

Argymhellion

- 1.13 Ar ôl ymchwilio gyda Chyngor Sir Caerfyrddin i gyd-destun lleol a chenedlaethol ASC, ac ar ôl cynnal asesiadau hyfywedd o amrywiaeth eang o gynlluniau datblygu ar draws ardal ddaearyddol eang a llawer o Ddosbarthiadau Defnydd perthnasol, nodir ein hargymhellion o ran Cwmpas Taliadau ASC a'r Taliadau ASC sy'n cael eu hawgrymu yn **Atodlen 1** isod.

Atodlen 1

<u>Ardal ddaearyddol</u>	<u>Dosbarth defnydd</u>	<u>Cyfradd ASC a awgrymir gan Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth (Fesul M²)</u>
Parth Codi Tâl a ddangosir ar y map yn Atodiad I	C3- Datblygiadau Preswyl	£60
Sir Gaerfyrddin gyfan	C3- Tai ymddeol preifat	£60
Sir Gaerfyrddin gyfan	A1- Datblygiad manwerthu	£70

* ***Swm a godir wedi'i seilio ar fesur Arwynebedd Mewnol Crynswth (GIA – 'Gross Internal Area'), yn unol â RICS***

- 1.14 Wrth nodi'r Cwmpasau ASC a'r cyfraddau ASC sy'n cael eu hawgrymu, mae Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth wedi ystyried y costau ychwanegol a allai effeithio ar safle datblygu, rhwymedigaethau cynllunio sy'n ofynnol yn ychwanegol at y tâl ASC, y potensial ar gyfer costau datblygu annormal ar safle a chostau ychwanegol yn deillio o gynyddu'r rheoliadau adeiladu. Mae wedi pwysu'r rhain yn erbyn newidiadau posibl i'r dyfodol yn y marchnadoedd adeiladu ac eiddo.
- 1.15 Mae'r Cwmpasau a'r Cyfraddau ASC a awgrymir gennym, sydd wedi'u rhestru yn **Atodlen 1** uchod, yn cynrychioli ein barn onest gan adlewyrchu'r ymchwil a wnaed yn unol â chyfarwyddiadau Cyngor Sir Caerfyrddin a'r rhagdybiaethau y mae wedi'u mynegi. Rydym wedi ymdrechu i gydbwysu'r rhagolygon twf yn y farchnad eiddo yn y dyfodol (yn bennaf yng nghyswllt y farchnad dai) yn erbyn yr ansicrwydd economaidd ehangach sy'n parhau a phwysau penodol ar gostau a fydd yn effeithio ar rai cynlluniau datblygu (megis costau datblygu eithriadol, rhwymedigaethau cynllunio nad ydynt wedi'u hystyried, sbardunau yn effeithio ar bris tir etc.).
- 1.16 Dylid nodi hefyd fod y Cwmpasau a'r Cyfraddau a nodwyd yn yr Atodlen wedi'u llunio ar y sail y caiff y taliadau ASC eu hadolygu o fewn 2 i 5 mlynedd o'u gweithredu.
- 1.17 Cafodd yr adroddiad hwn ei gynhyrchu'n benodol ar ran Cyngor Sir Caerfyrddin, fel arweiniad i roi cynllun codi tâl ASC ar waith. Ni ddylai gael ei ddefnyddio i unrhyw ddiben arall na'i gyhoeddi mewn unrhyw ffordd heb i ni roi cymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw i'r ffurf y bydd yn ymddangos ynddi a'r cyd-destun.

2 Rhagymadrodd

Cyfarwyddiadau yn Gefndir i'r Astudiaeth

- 2.1 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn ystyried paratoi Rhestr Codi Tâl Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) ar gyfer ei ardal. Fel rhan o'r gwaith sy'n ofynnol ar gyfer yr ASC, mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi penodi Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth i gynnal Astudiaeth Hyfywedd Economaidd. Bydd yr asesiad hyfywedd yn elfen ganolog o sylfaen tystiolaeth yr ASC a bydd yn dylanwadu, fel sy'n briodol, ar dystiolaeth bellach yn cynnwys cynllun cyflawni seilwaith a'r Rhestr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol a'r Rhestr Codi Tâl Ddrafft.
- 2.2 Nod astudiaeth Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth yw darparu sylfaen tystiolaeth ar werthoedd tir, gwerthiannau a rhentu, costau adeiladu a hyfywedd datblygu gogyfer ag amryw o ddefnyddiau tir ar draws ardal weinyddol Cyngor Sir Caerfyrddin (heb gynnwys yr ardal honno sy'n rhan o Barc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog) er mwyn i'r Cyngor allu ystyried a fyddai dichon cyflwyno ASC yn Sir Gaerfyrddin.
- 2.3 Mabwysiadodd Cyngor Sir Caerfyrddin ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) ym mis Rhagfyr 2014 a gallai Tâl ASC fod o gymorth uniongyrchol i gyflawni'r amcanion defnydd tir a nodwyd yn CDLI Sir Gaerfyrddin. Mae ASC yn fodd i wneud cyfraniadau uniongyrchol tuag at ddarparu llawer o ddyraniadau'r CDLI a bydd yn gyfrwng o bwys er gwireddu dyheadau'r Awdurdod Lleol o ran seilwaith cymdeithasol a chymunedol, ac adfywio – elfennau na fydd yna unrhyw fecanwaith ariannu arall ar eu cyfer.

Sefydlu sylfaen tystiolaeth

- 2.4 Mae Cyngor Sir Caerfyrddin eisiau ystyried codi ASC ar draws nifer o ddefnyddiau datblygu ledled ardal yr astudiaeth (gan ddefnyddio Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 (Cymru) (fel y'i diwygiwyd) fel y sail i ddiffinio defnydd tir). I wneud hyn, mae'r Cyngor wedi nodi a manylu ar 33 safle datblygu posibl a gwirioneddol (**Gweler Atodiad A yng nghefn yr adroddiad hwn am fanylion**) o fewn terfynau'r Awdurdod, sy'n sampl dangosol o'r mathau o ddatblygu yn y dyfodol, a'r lleoliadau, a wnaiff wireddu'r amcanion twf ac adfywio sy'n ofynnol gan y Cyngor.
- 2.5 Bydd yr Astudiaeth hon yn ymchwilio i'r farchnad a'r amodau datblygu sy'n berthnasol i'r **33** safle datblygu enghreifftiol hyn ac yn cynnal profion hyfywedd datblygiad i ystyried y lefelau ASC y gallai gwahanol ddefnyddiau a lleoliadau datblygu eu cynnal. Bydd yr Astudiaeth yn ystyried sut mae newidiadau yng nghyflwr y farchnad, costau datblygu, dwysedd, manylebau datblygu a gofynion/ariannu sector cyhoeddus yn effeithio ar werth ASC posibl pob defnydd tir ar draws ardal yr astudiaeth. Ategir hyn gan brofion ar gynlluniau unigol a dadansoddiad sensitifrywyd ehangach.
- 2.6 Bydd profi amrywiaeth o safleoedd enghreifftiol a'r cynlluniau datblygu sydd wedi'u nodi ar eu cyfer yn darparu tystiolaeth o hyfywedd datblygu taliadau ASC mewn amrywiaeth eang o amgylchiadau. Bydd hyn yn caniatáu i Gyngor Sir Caerfyrddin ystyried amryw o opsiynau o ran rhestr codi tâl ASC bosibl.

Beth yw hyfywedd datblygiad?

2.7 Asesiad economaidd/ariannol yw hyfywedd datblygiad i ganfod a all datblygwr yn rhesymol ddod â chynllun datblygu gerbron o dan yr amgylchiadau fel y maen nhw ar hyn o bryd (neu hyd y gellir rhagweld). Mae rhyw fath o amcan ariannol yn gyrru pob datblygwr. I ddatblygwyr preifat, enillion i'w buddsoddwyr fydd hyn, a sicrhau eu bod yn cyflawni unrhyw rwymedigaethau benthyca. Mae hyd yn oed ddatblygwyr dielw fel Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cael eu gyrru i glirio'u costau a chyflawni'u rhwymedigaethau benthyca.

2.8 Yn ei hanfod ymarferiad syml yw hyfywedd datblygiad i sefydlu'r incwm disgwylidiedig a'r costau a wynebwr wrth gyflawni datblygiad, a thynnu'r gost o'r incwm er mwyn cyrraedd un gwerth gweddilliol terfynol (h.y. un ai werth tir gweddilliol neu elw gweddilliol), y mae modd ei feincnodi ar gyfer yr asesiad hyfywedd. Mae yna lawer o fodolau arfarnu datblygu, amrywiol eu natur, ond fel arfer cânt eu darparu ar ffurf cyfrifiad prisio gweddilliol, sy'n hafaliad syml wedi'i fynegi fel arfer mewn un o ddwy brif ffordd:

A) Gwerth Datblygu Crynswth llai Costau Datblygu (yn cynnwys gwerth y tir)
= Elw Gweddilliol

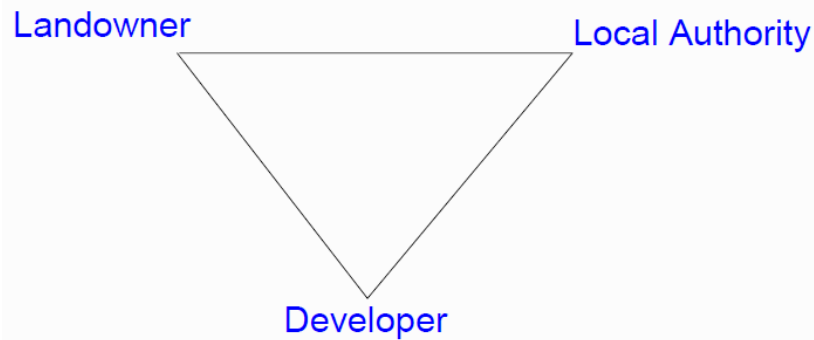
NEU

B) Gwerth Datblygu Crynswth llai Costau Datblygu (yn cynnwys gofyniad elw)
= Gwerth Tir Gweddilliol

Fel arfer mabwysiedir Dull A) mewn arfarniadau "Adeiladwr Tai" lle mae cost y tir yn hysbys ac yn cael ei derbyn, tra mai Dull B) yw'r dull mwy traddodiadol (ac yn cael ei ddefnyddio fel y dull diofyn mewn rhai pecynnau, h.y. pecyn Development Appraisal Toolkit Three Dragons ac Economic Appraisal Tool yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau).

2.9 Unwaith y mae'r mewnbynnau i fodol arfarnu datblygiad wedi cael eu cwblhau caiff y cynnyrch gweddilliol terfynol ei brofi yn erbyn meinchnod sefydledig – gwerth tir yn aml. Er enghraifft, efallai y bydd datblygwr wedi prynu tir datblygu pan oedd y farchnad eiddo ar ei hanterth a gallai cost hanesyddol y tir (ynghyd â'r gostyngiad a ragwelir erbyn hyn ym mhrisiau gwerthu'r unedau arfaethedig wedi'u cwblhau) wasgu'r elw datblygu gweddilliol i'r fath raddau fel eu bod erbyn hyn o'r farn fod eu cynllun datblygu bwriedig yn anhyfyw ar hyn o bryd. Mae hyfywedd datblygiad yn iaith gyffredin erbyn hyn sy'n cael ei defnyddio gan Awdurdodau Lleol, priswyr, perchenogion tir a datblygwyr i ddeall sialensiau, pryderon, anghenion a blaenoriaethau'r naill a'r llall. Rydym yn edrych ar hyfywedd datblygiad fel triongl o rymoedd yn rhyngweithio ac yn cystadlu â'i gilydd:

Ffigur 1:



- 2.10 Ar gornel cyntaf y triongl mae'r perchennog tir, y bydd angen cymhelliad arno i ddatblygu'r tir yn bersonol neu i'w ryddhau i'w ddatblygu. Yr Awdurdod Lleol yw'r ail gornel (a'r gymuned ehangach/sector cyhoeddus), sy'n penderfynu a ellir caniatáu'r datblygiad a beth y dylai'r datblygiad ei gyflenwi i'r cyhoedd a'r gymuned leol. Yn olaf, mae gennym y datblygwr a fydd o bosibl (fel yr ydym yn awgrymu uchod) hefyd efallai yn berchen ar y tir erbyn i'r asesiad hyfywedd gael ei gynnal. Mae i bob parti ei anghenion ei hun a grymoedd allanol yn dylanwadu arno.
- 2.11 Pan fydd y farchnad yn sefydlog dylai'r cydbwysedd rhwng tair ochr y triongl gyrraedd ecwilibriwm. Er enghraifft, dylai'r datblygwr brynu'r tir am bris sy'n llwyr adlewyrchu'r rhwymedigaethau cynllunio y mae'r Awdurdod Lleol wedi'u datgan (ac ASC, lle mae'n gymwys), a dylai hwn fod yn bris uwch na gwerth y tir o dan ei defnydd presennol gan roi cymhelliad addas i'r perchennog i werthu. Fodd bynnag, mae'r ecwilibriwm hwn yn cael ei ysgwyd yn rheolaidd gan newidiadau yn y farchnad eiddo (a'r ffaith nad oes ond hyn a hyn o dir ar gael). Caiff y pwynt olaf ei ddwysáu gan system trethu tir nad yw byth bron yn darparu cymhelliant i werthu. Yn wir, gall fod cymhellion treth sylweddol i gaffael tir a pheidio â'i ddatblygu. Mae'r grymoedd allanol hyn yn naturiol yn creu tensiwn rhwng pwynt yr Awdurdod Lleol a phwynt y Datblygwr ar y triongl.

Cysylltu hyfywedd datblygiad â thystiolaeth y farchnad

- 2.12 Gall asesu hyfywedd ariannol datblygiad droi'n ymarferiad tra damcaniaethol ac, os yw hynny'n digwydd, mae perygl iddo beidio ag adlewyrchu realiti a bydd felly yn fesur llai cywir. Dyma lle mae tystiolaeth gymharu yn ddefnyddiol, gan ei bod yn caniatáu i'r prisiwr sefydlu a yw'r mewnbynnau hyfywedd (h.y. y gwerth tir a fabwysiedir, lwfans elw'r datblygwr etc.) yn rhesymol. Os oes gan y prisiwr brofiad a dealltwriaeth gynhwysfawr o hyfywedd datblygiad tebyg arall, mae hefyd yn bosibl wedyn llunio cymariaethau mwy generig am y cynllun cyfan, er bod angen bod yn ofalus wrth wneud hyn.
- 2.13 Mae yna, fodd bynnag, broblemau o ran defnyddio tystiolaeth am ddatblygiadau tebyg. Un o'r problemau pennaf yw bod y dystiolaeth yn aml yn sensitif yn fasnachol ac nad yw ar gael yn gyhoeddus. Mae modd cael gaffael yn weddol hawdd ar beth tystiolaeth (er enghraifft, gwerthiannau tai), ond dim ond os yw'r prisiwr wedi bod yn rhan o'r broses arfarnu datblygiad ar gynlluniau datblygu tebyg y mae modd cael gaffael ar dystiolaeth arall (er enghraifft, y lefel o elw y mae datblygwyr yn barod i weithio gyda hi yn y farchnad fel y mae ar y pryd). Gall tystiolaeth arall fod ar gael yn anecdotaidd ond rhaid ei thrin â gofal gan nad oes modd ei gwirio.

Strwythur yr Adroddiad

- 2.14 Yn dilyn o'r adran ragarweiniol hon, cyflwynir gweddill yr Astudiaeth fel a ganlyn:

- **Adran 3-** edrych ar gefndir a chyd-destun ASC
- **Adran 4-** adolygiad o'r farchnad ddatblygu leol
- **Adran 5-** y fethodoleg brofi a fabwysiadwyd gennym
- **Adran 6-** canlyniadau Profion Preswyl
- **Adran 7-** canlyniadau Profion Masnachol
- **Adran 8-** Casgliadau
- **Adran 9-** Argymhellion

DRAFT

3 Cyd-destun ac egwyddorion yr Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC)

- 3.1 Tâl cynllunio yw'r Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) wedi'i seilio ar ddeddfwriaeth a Rheoliadau a ddaeth i rym ar 6 Ebrill 2010. Mae'r ardoll yn caniatáu i awdurdodau lleol yng Nghymru a Lloegr godi cyfraniadau oddi wrth ddatblygwyr i helpu i dalu am seilwaith sy'n ofynnol i gynnal datblygiadau a gynllunnir. Rhaid i awdurdodau lleol sydd am godi'r ardoll gynhyrchu rhestr codi tâl ddrafft sy'n nodi'r cyfraddau ASC (wedi'u mynegi fel punnoedd (£) y metr sgwâr; i'w codi ar arwynebedd llawr mewnol crynswth y datblygiad atebol ychwanegol net) sy'n cael eu cynnig. Caiff y rhestr codi tâl ddrafft hon ei phrofi wedyn gan archwiliwr annibynnol.

Pa ddatblygiadau allai ddenu tâl o dan ASC?

- 3.2 Codir yr Ardoll ar anheddau newydd ac ar ddatblygiad newydd o adeiladau sy'n 100 metr sgwâr neu fwy. Rhaid defnyddio'r refeniw o'r ASC ar seilwaith sy'n ofynnol i gynnal datblygiadau yn yr ardal i'r dyfodol. Nid oes modd negodi'r Ardoll lle mae Rhestr Codi Tâl ASC wedi cael ei mabwysiadu gan awdurdod codi tâl ac, ar wahân i eithriadau penodol, fe'i codir ar bob math o ddatblygiad. Mae'r Rheoliadau ASC yn nodi pa bryd y caiff datblygiad ei eithrio rhag tâl ASC.
- 3.3 Un mantais allweddol i ASC yw ei gallu i ariannu seilwaith strategol ac is-ranbarthol sydd o fudd i ardal mwy nag un Awdurdod lleol (nid yw hyn yn hawdd ei gyflawni drwy gyfundrefnau rhwymedigaethau cynllunio Ad106 ac Ad278 ar hyn o bryd). Mae Llywodraeth y DU yn awgrymu y dylai fod gan awdurdodau lleol y rhyddid i weithio gyda'i gilydd i gronni cyfraniadau ASC er mwyn cynnal a gwireddu seilwaith hanfodol i gefnogi datblygu lleol a rhanbarthol.
- 3.4 Diben ASC yw galluogi'r awdurdod codi tâl i gyflawni ystod eang o brosiectau seilwaith. Nid oes disgwyl i ASC dalu am yr holl ofynion seilwaith ond gallai wneud cyfraniad sylweddol. Fodd bynnag, bydd rhwymedigaethau cynllunio wedi'u teilwra ar gyfer datblygiad penodol (sy'n cael eu galw'n Ad106 fel arfer) i wneud datblygiad yn dderbyniol yn parhau ar ôl cyflwyno ASC. I sicrhau bod rhwymedigaethau cynllunio ac ASC yn gweithio fel bod y naill yn ategu'r llall, mae Rheoliadau ASC 122 a 123 yn cyfyngu ar y defnydd o rwymedigaethau cynllunio.
- 3.5 Dyma mae'r canllawiau yn ei ddweud: *'it is good practice for charging authorities to also publish their draft (regulation 123) infrastructure lists and proposed policy for the scaling back of S106 agreements.'* Mae'r rhestr hon bellach yn rhan o'r 'dystiolaeth briodol sydd ar gael' i'w hystyried yn ystod yr archwiliad ASC.

Pa seilwaith y gellid defnyddio taliadau ASC i'w ariannu?

- 3.6 Nid yw Deddf Cynllunio 2008 (fel y'i diweddarwyd gan y Rheoliadau ASC) yn rhoi diffiniad penodol o'r seilwaith y mae modd ei ariannu ag ASC. Mae'r Rheoliadau'n cynnwys rhestr o seilwaith y gall ASC ei ariannu, ond nid yw'n hollgynhwysfawr na chyfyngol ac nid yw'n golygu nad oes modd cynnwys seilwaith arall. Mae'r rhestr yn cynnwys:
- Ffyrdd a chyfleusterau trafniadaeth eraill;
 - Amddiffynfeydd rhag llifogydd;
 - Ysgolion a chyfleusterau addysgol eraill;
 - Cyfleusterau meddygol;
 - Cyfleusterau chwaraeon a hamdden; a
 - Mannau agored.

- 3.7 Mae'r Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol wedi dweud nad yw'r rhestr o seilwaith a ariennir ag ASC yn absoliwt a'i bod yn cynnwys diffiniad eang er mwyn osgoi gorfod diweddaru'r Rheoliadau ASC yn rheolaidd.
- 3.8 Mae'r Rheoliadau ASC yn darparu ar gyfer diwygio'r system gyfredol o gyfraniadau datblygwyr tuag at seilwaith, yn bennaf drwy Gytundebau Ad106, fel bod y ddwy drefn yn gallu gweithredu ochr yn ochr â'i gilydd heb berygl o gyfrif dwbl na thanddarparu. Ar ôl 6ed Ebrill 2014 dywed y Rheoliadau ASC na fydd yn bosibl cronni cyfraniadau datblygwyr o fwy na phum safle ar gyfer unrhyw brosiect seilwaith unigol neu fath o seilwaith o dan Adran 106 felly mae'n bwysig i Awdurdod Lleol fod wedi cynllunio ar gyfer y newidiadau hyn.

Camau tuag at sefydlu system codi tâl ASC

- 3.9 Er mwyn rhoi ASC / Tariff ar waith, rhaid cael y canlynol:
- Bod gan yr ardal Gynllun Datblygu Lleol cyfredol, wedi'i fabwysiadu;
 - Asesiad cyfredol o'r anghenion seilwaith sy'n sefydlu'r gofynion am seilwaith trafnidiaeth a seilwaith cymunedol, yr amseru a'r costau;
 - Canlyniadau asesiad effaith a hyfywedd o ran effeithiau tebygol codi ASC.
- 3.10 Mae'r pwyntiau sydd wedi'u rhestru yn a) a b) yn faterion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol perthnasol yn rhoi sylw iddynt. Mae pwynt c) yn cadarnhau bod yn rhaid wrth yr Astudiaeth neilltuol hon a'r sylfaen tystiolaeth y bydd yn ei darparu.

Penderfynu ar y gyfradd/cyfraddau ASC i'w mabwysiadu a darparu tystiolaeth

- 3.11 Wrth benderfynu ar y gyfradd ASC i'w mabwysiadu dywed Llywodraeth y Deyrnas Unedig fod rhaid i awdurdodau codi tâl geisio gweithredu fel hyn: *"to strike what appears to the charging Authority to be an appropriate balance between the desirability of funding infrastructure from CIL and the potential effects (taken as a whole) of the imposition of CIL on the economic viability of development across its area"*.
- 3.12 Un nodwedd allweddol o Reoliadau 2014 yw rhoi grym cyfreithiol i'r gofyniad yn y canllawiau hyn i awdurdod ddangos ac egluro'r ffordd y mae'n gweithredu adeg yr archwiliad. Mae'r eglurhad a roddir yng nghanllawiau Llywodraeth y Deyrnas Unedig yn bwysig a dylid ei ystyried yn ei gyfanrwydd:

"The levy is expected to have a positive economic effect on development across a local plan area. When deciding the levy rates, an appropriate balance must be struck between additional investment to support development and the potential effect on the viability of developments.

This balance is at the centre of the charge-setting process. In meeting the regulatory requirements (see Regulation 14(1)), charging authorities should be able to show and explain how their proposed levy rate (or rates) will contribute towards the implementation of their relevant plan and support development across their area.

As set out in the National Planning Policy Framework in England (paragraphs 173 – 177), the sites and the scale of development identified in the plan should not be subject to such a scale of obligations and policy burdens that their ability to be developed viably is threatened. The same principle applies in Wales.'

- 3.13 Mewn geiriau eraill, y 'cydbwysedd priodol' yw'r lefel o ASC sy'n sicrhau bod cymaint â phosibl o ddatblygu yn cael ei wireddu yn yr ardal. Os yw cyfradd codi tâl ASC uwchlaw'r lefel briodol hon, ceir llai o ddatblygu nag a gynlluniwyd oherwydd bydd ASC yn gwneud gormod o ddatblygiadau posibl yn anhyfyw. Ar y llaw arall, os yw'r cyfraddau codi tâl islaw'r lefel briodol, cyfaddawdir ar ddatblygu eto oherwydd bydd seilwaith annigonol yn ei lesteirio.
- 3.14 Mae canllawiau pellach gan y Llywodraeth yn egluro y dylid defnyddio sylfaen tystiolaeth briodol fel sail i'r rhestr codi tâl ASC ddrafft. Awgrymir ei bod yn debygol y bydd angen i awdurdodau codi tâl grynhoi tystiolaeth ynglŷn â hyfywedd economaidd mewn dogfen ar wahân i'r rhestr codi tâl, ond mater i awdurdodau codi tâl yw penderfynu sut i gyflwyno tystiolaeth o'r fath.
- 3.15 Cyngor y Llywodraeth i awdurdodau codi tâl o ran profi hyfywedd yw y dylid gweithredu ar sail ardal, gan ddefnyddio prawf hyfywedd eang ar draws eu hardal fel sylfaen tystiolaeth i'w tâl. Cyngorir awdurdodau codi tâl hefyd i edrych yn strategol ar draws eu hardal a pheidio â chanolbwyntio ar oblygiadau posibl pennu ASC i safleoedd datblygu unigol.
- 3.16 Caniateir i awdurdodau codi tâl bennu cyfraddau ASC gwahaniaethol i barthau daearyddol gwahanol yn eu hardal, ond fe'i gwnaed yn glir fod hyn ar yr amod fod y parthau hynny'n cael eu diffinio drwy gyfeirio at hyfywedd economaidd datblygu oddi mewn iddynt. Dylai awdurdodau codi tâl sy'n bwriadu pennu cyfraddau ASC gwahaniaethol geisio osgoi gorgymhlethu pethau, er mwyn peidio â llesteirio na sgiwio datblygu yn eu hardaloedd a hefyd am ei bod yn debygol o fod yn anoddach sicrhau cydymffurfio â'r rheolau ar gymorth gwladwriaethol lle ceir patrymau mwy cymhleth o gyfraddau gwahaniaethol.
- 3.17 Mae Rheoliadau ASC (Rheoliad 13) yn caniatáu i'r awdurdod codi tâl gyflwyno amrywiadau tâl yn ôl parthau daearyddol yn ei ardal, yn ôl defnydd adeiladau, yn ôl graddfa'r datblygiad (GIA adeiladau neu nifer yr unedau) neu gyfuniad o'r tri ffactor hyn. Fel rhan o hyn, gellid pennu rhai cyfraddau ar sero. Ond rhaid i amrywiadau adlewyrchu gwahaniaethau mewn hyfywedd; ni chaniateir eu seilio ar ffiniau polisi. Ni ddylai cyfraddau gwahaniaethol gael eu pennu chwaith drwy gyfeirio at gostau seilwaith.

Terfynau i brofion hyfywedd ac opsiynau

- 3.18 Mae'r Llywodraeth yn cydnabod nad yw'r data sydd ar gael ar gyfer profion hyfywedd economaidd yn debygol o fod yn gwbl gynhwysfawr na chyflawn ac er y dylai'r cyfraddau ASC y mae awdurdod codi tâl yn eu hawgrymu ymddangos yn rhesymol o ystyried y dystiolaeth sydd ar gael, nid yw'n ofynnol i gyfradd arfaethedig adlewyrchu'r dystiolaeth yn union. Fel y nodir yng nghanllawiau'r Llywodraeth, mae lle i ryw faint o pragmatiaeth.
- 3.19 Awgryma cyngor y Llywodraeth y bydd awdurdodau codi tâl efallai am samplu nifer cyfyngedig o safleoedd ar draws eu hardaloedd yn uniongyrchol i ychwanegu at y data hyfywedd sy'n bodoli eisoes. Argymhellir y dylai'r meini prawf er dethol y safleoedd hyn roi blaenoriaeth i'r safleoedd hynny lle mae effaith ASC ar hyfywedd economaidd yn debygol o fod yn fwy arwyddocaol a safleoedd a fydd yn darparu'r dystiolaeth orau o ran yr angen (neu'r diffyg angen) am gyfraddau ASC gwahaniaethol.

Ffactorau eraill i'w hystyried o ran profi hyfywedd economaidd

- 3.20 Fel y nodwyd yn y rhagymadrodd i'r adroddiad hwn, mae angen i asesiad hyfywedd datblygu safle ystyried yr holl incwm a'r holl gostau. Fodd bynnag, mae potensial bob amser ar gyfer newid yn yr economi ac yn hyfywedd datblygiad, a gallai hyn amharu ar allu datblygiadau i gyflawni'r cyfraddau ASC sydd wedi'u mynegi. Oherwydd hynny, cynghorir awdurdodau codi tâl i osgoi gosod tâl sy'n mynd â nhw'n agos iawn at y lwfans hyfywedd economaidd ar draws mwyafrif helaeth y safleoedd yn eu hardal. Dylai awdurdodau codi tâl hefyd geisio dangos, gan ddefnyddio tystiolaeth briodol sydd ar gael, y byddai eu cyfraddau codi tâl arfaethedig yn sefyll yn gadarn dros gyfnod o amser ac y gallent ganiatáu ar gyfer newidiadau mewn marchnadoedd eiddo a chostau tir.

4 Y Farchnad Ddatblygu

- 4.1 Yn yr adrannau blaenorol rydym wedi amlinellu sut mae hyfywedd datblygiad yn cael ei ddefnyddio i lunio sylfaen tystiolaeth fel sail i'r posibilrwydd o godi ASC, ac yna wedi nodi ystyriaethau technegol pwysig wrth osod cyfradd(au) ASC. Gellid yn hawdd meddwl mai dim ond ymarferiad damcaniaethol yw gosod ASC ond mae'r adran hon yn egluro cyd-destun pwysig y farchnad ddatblygu, y mae angen rhoi sylw iddo yn yr Astudiaeth hon ac ym mhroses llunio polisi Cyngor Sir Caerfyrddin.

Y storm ariannol

- 4.2 Ers yn gynnar yn 2007 mae gweithgarwch marchnadoedd wedi mynd yn llawer mwy cyfnewidiol ar draws y byd a chafodd y cyfnodau hir a chyson o dwf economaidd a welwyd mewn llawer rhan o'r byd (yn cynnwys y Deyrnas Unedig) eu disodli gan ansicrwydd a chyfnodau o ddirwasgiad. I lawer, roedd digwyddiadau nodedig megis y galw cryf ar Northern Rock (Medi 2007) a Lehman Brothers yn cofnodi methdaliad (Medi 2008) yn ymgorffori'r cwmp amlwg mewn marchnadoedd.
- 4.3 Wrth i brisiau ostwng ac i'r "wasgfa gredyd" afael, gwelodd llawer o bobl yn y diwydiant eiddo ac ar ei gyrion y datblygu ar lawer o safleoedd yn peidio ar unwaith, gyda staff a chontractwyr yn cael eu diswyddo. Buddsoddodd Llywodraeth y Deyrnas Unedig (DU) symiau sylweddol mewn llawer o fanciau'r DU i osgoi chwalfa ariannol a bu hynny'n help i liniaru'r dirywiad yn y farchnad, ond golygai fod trethdalwyr y DU yn gorfod ysgwyddo lefelau dyled na welwyd eu tebyg o'r blaen. Fe gymer flynyddoedd lawer i'r lefelau dyled hynny ostwng i lefelau mwy arferol, ac felly hefyd y dychwelyd graddol at dwf economaidd.

Gosteg ar ôl y storm

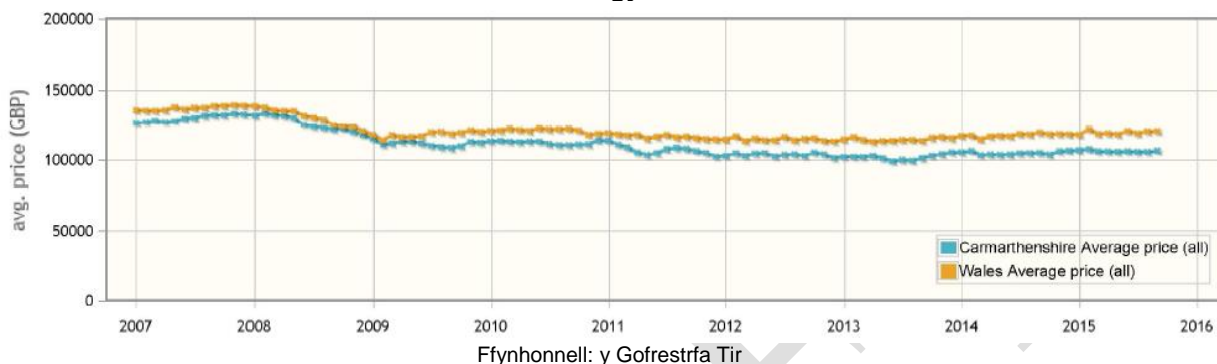
- 4.4 Un oedd y DU ymhlith llawer o wledydd yr effeithiwyd arnynt gan ddirwasgiad economaidd byd-eang 2007/2008, ac roedd yr effeithiau hynny i'w gweld mewn llawer o sectorau; busnes, marchnadoedd eiddo, marchnadoedd credyd a gweithgarwch ar y farchnad stoc. Mae economi'r DU yn dal i unioni'i hun, ac mae hynny'n arferol yng nghyd-destun cylchoedd economaidd, er bod yr adferiad wedi bod yn fwy graddol ac estynedig na dirwasgiadau'r gorffennol.
- 4.5 Gwelodd yr adeiladwyr tai a'r datblygwyr masnachol sy'n gwmnïau cyfyngedig cyhoeddus bris eu cyfranddaliadau yn cael eu chwalu ar ôl cyfnod pan oeddent yn uwch nag erioed o'r blaen ar y farchnad. Mae prisiau'r cyfranddaliadau hyn wedi bod yn gwella'n gyson ac er eu bod at ei gilydd yn dal yn is nag oeddent pan oedd y farchnad stoc ar ei hanterth (mae Persimmon Homes yn eithriad nodedig) bu gwelliannau sylweddol yn y farchnad ers yr adeg pan oedd y dirwasgiad ar ei waethaf (2008-09). Gellir gweld manylion y newidiadau ym mhrisiau rhai cyfranddaliadau, o'r prisiau ar eu hanterth i'r prisiau ar eu gwaethaf ac yna'n cryfhau yn ôl, yn **Atodiad B** yng nghefn yr adroddiad astudiaeth hwn.
- 4.6 Heddiw mae'r farchnad ddatblygu yn llawer mwy positif, yma yng Nghymru ac ar draws y DU gyfan. Fel y mae adroddiad JLL ar Dde Cymru 2015 yn nodi:
"The economy of Wales has moved into a sustained recovery and there is a more positive picture both in terms of employment and business investment."
- 4.7 Mae adroddiad JLL ar Dde Cymru 2015 yn mynd ymlaen i ddweud:
"The past twelve months has seen the strongest performance in the Welsh economy, certainly since the start of the downturn in 2007. However, for certain sectors such as

capital markets, 2014 also goes on record as providing the strongest ever performance.”

Y farchnad dai leol – bryd hynny a nawr

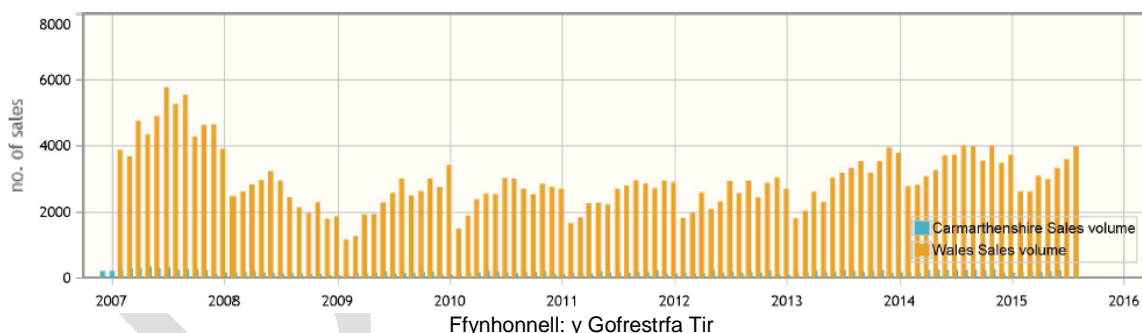
4.8 Fel y gwelir yng **Ngraffiyn 1 (isod)** cyrhaeddodd prisiau tai cyfartalog eu hanterth yn Sir Gaerfyrddin a Chymru ddechrau 2008 cyn disgyn yn sylweddol a sadio wedyn ddechrau 2009. Ers hynny, bu rhywfaint o ostyngiad yn y pris cyfartalog cyffredinol yn Sir Gaerfyrddin ond sefydlogodd prisiau a dechrau codi mymryn yn gynnar yn 2014.

Graffiyn 1



4.9 Fodd bynnag, dim ond rhan o'r stori yw'r newidiadau ym mhrisiau tai. Mae deddf economaidd syml cyflenwad a galw yn golygu bod pris (h.y. prisiau tai) yn deillio o'r cyflenwad a'r galw. Fel y mae **Graffiyn 2** isod yn darlunio, gostyngodd nifer y tai a werthwyd yn sylweddol tua diwedd 2007 ond mae wedi bod yn cynyddu ers yn gynnar yn 2013 (ac ystyried elfen dymhorol gwerthiannau).

Graffiyn 2



Y farchnad dai leol – edrych ymlaen

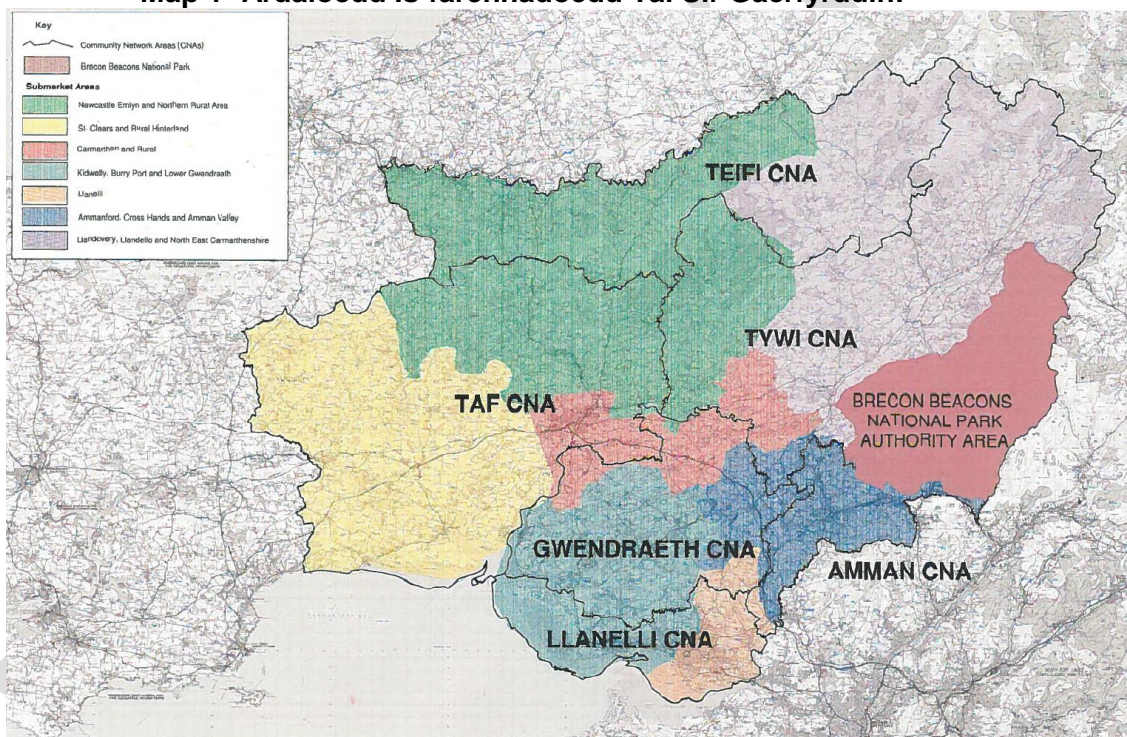
4.10 Mae marchnadoedd tai lleol Sir Gaerfyrddin wedi cael eu categorio cyn hyn i'r ardaloedd marchnad dai a restrir yn **Nhabl 1 (isod)**:

Tabl 1- Ardaloedd Is-farchnad Tai SirGaerfyrddin:

1) Llanymddyfri, Llandeilo a Gogledd-ddwyrain Sir Gaerfyrddin
2) Sanclêr a'r Ardaloedd Gwledig o'i chwmpas
3) Castell Newydd Emlyn a'r Ardal Wledig Ogleddol
4) Caerfyrddin a'i Hardaloedd Gwledig
5) Cydweli, Porth Tywyn a Chwm Gwendraeth Isaf
6) Llanelli
7) Rhydaman, Cross Hands a Chwm Aman

- 4.11 Yn **Nhabl 1 (gweler y dudalen flaenorol)**, rydym yn rhestru marchnadoedd tai lleol Sir Gaerfyrddin yn eu trefn ddisgynnol o ran y gwerth tai cymharol sydd wedi'i gymhywso mewn astudiaethau hyfywedd blaenorol am Sir Gaerfyrddin. Er ein bod yn fodlon yn gyffredinol â'r safleoedd gwerth yn **Nhabl 1**, byddem yn tynnu sylw at y ffaith y byddai'n dadansoddiad ni o werthiannau tai yn rhoi ardal Caerfyrddin ar safle llawer uwch o ran gwerth a bod rhannau o barthau tai Llanelli a Rhydaman yn cynnwys tystiolaeth drafodol sydd ymhell uwchlaw eu safle isel. Wrth gwrs, gall prisiau tai amrywio'n fawr o stryd i stryd ac o bentref i bentref felly mae penderfynu ar is-farchnadoedd tai wastad yn her a bydd amrywiadau bob amser o fewn parthau, nad dynt yn ddim ond dosbarthiadau pragmatig.
- 4.12 I ddarparu cyd-destun ac er hwylustod cyfeirio, rydym yn atgynhyrchu map yn dangos ardaloedd is-farchnadoedd tai Sir Gaerfyrddin isod:

Map 1- Ardaloedd Is-farchnadoedd Tai Sir Gaerfyrddin:



- 4.13 Megis gyda gweddill y DU, mae'r rhagolygon i farchnad dai de Cymru yn bositif drwyddi draw. Mae adroddiad preswyl Savills 2015 am dde Cymru yn nodi:

*“Overall, we expect growth in second hand prices for Wales of more than 15% over the five-year period from 2015 to 2019 (see **Graphic 3** below) – below the UK average but higher than London. Given Cardiff is the economic centre of the region, it is best placed to outperform other locations.”*

Graffigyn 3

Five year forecasts

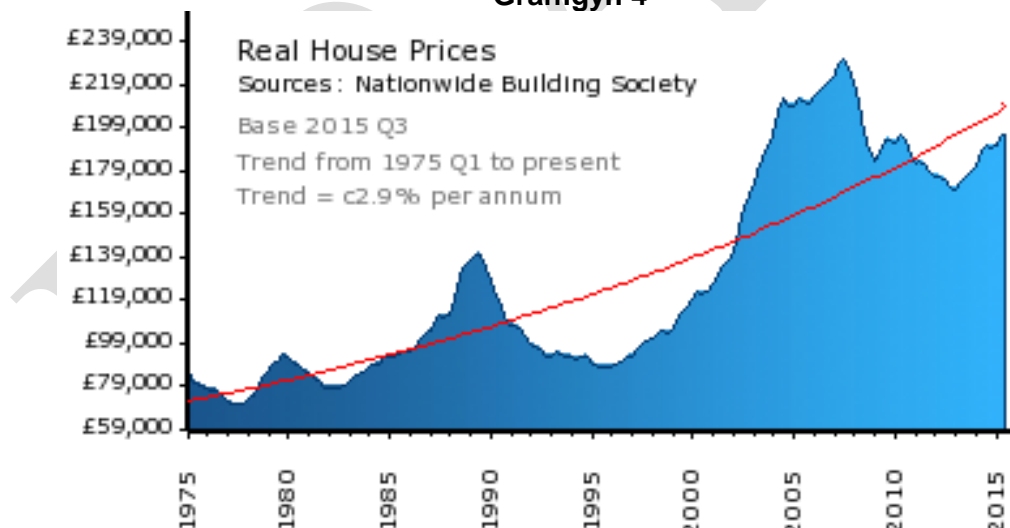
	2015	2016	2017	2018	2019	5-year
Wales	☁ 1.5%	☀ 4.0%	☀ 4.0%	☁ 2.5%	☁ 2.5%	15.3%

Source: Savills Research

*NB: These forecasts apply to average prices in the second hand market. New build values may not move at the same rate.

- 4.14 Mae amryw o ragolygon prisiau tai i Gymru a gweddill y DU. Cynhyrchodd Rightmove (gwefan eiddo fwyaf poblogaidd y DU) ac Oxford Economics (daroganwr economaidd blaenllaw) ragolygon ar y cyd i'r DU gan eu disgrifio fel hyn: *“the most comprehensive house price forecast of its kind ever created, based on property and economic data rather than opinion and short-term market factors.”* O fewn y rhagolygon hyn maent wedi darogan y bydd prisiau tai'r DU yn codi 30.2% dros y cyfnod 5 mlynedd o 2015 ymlaen, a phrisiau tai Cymru'n codi 25.9 yn yr un cyfnod 5 mlynedd.
- 4.15 Ein barn ni yw y bydd Sir Gaerfyrddin yn rhannu'r twf positif ym mhrisiau tai sy'n cael ei ddarogan i Gymru. Fodd bynnag, er bod sefyllfa Sir Gaerfyrddin fel sir wledig ar y cyfan wedi'i lleoli y tu hwnt i brif ganolfannau poblogaeth a chanolfannau economaidd y DU yn atyniad mawr i lawer, mae i hynny hefyd oblygiadau o ran y farchnad dai leol. Felly, credwn y bydd y twf ym mhrisiau tai Sir Gaerfyrddin yn cyfateb i gyfartaledd Cymru, ar ei orau, ond ei bod yn fwy tebygol y bydd prisiau cyfartalog yn aros fymryn bach yn is na chyfartaledd “Cymru Gyfan” (mae data'r Gofrestrfa Tir wedi dangos mai felly y bu hi er 2009).
- 4.16 Er gwaethaf yr amodau anodd yn y farchnad ers dirwasgiad 2008, mae eiddo'n dal yn fuddsoddiad tymor hir cadarn yn y DU. Fel y gellir gweld yng **Ngraffigyn 4 isod**, hyd yn oed pan fydd prisiau tai yn adlewyrchu chwyddiant mae'r duedd yn y tymor hir yn dal i ddangos cynnydd clir mewn gwerth, ac mae Cymdeithas Adeiladu Nationwide wedi asesu bod y twf ar gyfartaledd oddeutu 2.9% y flwyddyn (fel y cofnodwyd dros y cyfnod o 1975 hyd at ddiwedd 2015). Hyd yn oed â chaniatáu ar gyfer y gostyngiad diweddaraf yn y farchnad, mae cyfradd y cynnydd mewn prisiau yn dal ar i fyny.

Graffigyn 4

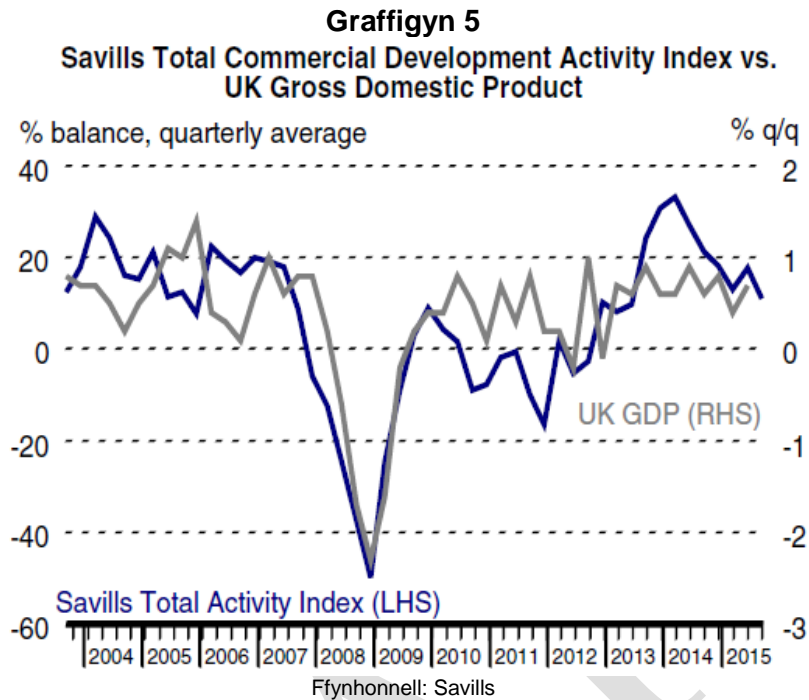


Ffynhonnell: Cymdeithas Adeiladu Nationwide

Y farchnad fasnachol leol – bryd hynny a nawr

- 4.17 Fel y mae adroddiadau bwletin datblygu masnachol Savills 2015 yn datgan, gostyngodd lefelau'r gweithgarwch datblygu masnachol yn sylweddol tua diwedd 2007 (pan oedd ansicrwydd cynyddol yn y farchnad) gyda'r gostyngiad yn y farchnad ar ei fwyaf erbyn diwedd 2008. Ers 2008 lleihaodd y gyfradd ostwng ac mae wedi dychwelyd i dwf positif cyson ers canol 2012. Fel y dangosir yng **Ngraffigyn 5 (isod)**,

mae'r newidiadau mewn gweithgarwch datblygu masnachol wedi dilyn tueddiadau tebyg i'r symudiadau yng Nghynnyrch Mewnwladol Crynswth (CMC) y DU.



- 4.18 Ar draws y prif ddsbarthiadau asedau masnachol (manwerthu, swyddfeydd a diwydiannol) a sectorau mwy arbenigol (hamdden, gofal iechyd, modurol, ynni etc) mae'r darparwyr ymchwil eiddo mawr (Savills, Knight Frank, JLL, Bilfinger GVA, Cushman and Wakefield etc.) i gyd yn dweud bod yr amodau'n bositif ym marchnadoedd y DU a marchnadoedd rhanbarthol, a'u bod mewn rhai achosion yn agosáu at lefelau uchaf 2007 y farchnad eiddo. Er enghraifft, yn ei adroddiad "Commercial market in minutes" dywed Savills fod y prif arenillion cyfartalog drwyddi draw yn caledu o 4.83% ym mis Hydref 2014 i 4.65% ym mis Hydref 2015 – sy'n dod yn agos at anterth 4.51% y farchnad ym mis Mai 2007.
- 4.19 Mae tueddiadau sectorau unigol wedi gweld y prif arenillion manwerthu yn aros yn sefydlog dros y 12 mis diwethaf ond mae gwelliannau'n parhau yn y DU a marchnadoedd rhanbarthol o ran Swyddfeydd a defnyddiau Diwydiannol. Mae pwysau cyfalaf buddsoddwyr a phrinder cyfleoedd wedi parhau i arwain at welliannau yn y sector buddsoddi arbenigol hefyd. Fel y mae adroddiad JLL 2015 am dde Cymru yn nodi:
"The office sector accounted for 45% of the total volume of transactions in the UK in 2014, with retail making up 20% and industrial at 11%. Notably, the "alternative" sectors now make up 19% of the total investment volumes, against 15% in 2013, which demonstrates the growing appetite for other asset classes including hotels, student accommodation, healthcare, the private rented sector (PRS), affordable housing and renewables."
- 4.20 Mae ymchwil i'r farchnad eiddo'n digwydd ar lefel uchel fel arfer ac yn ystadegol nid yw'n turio'n is na "rhanbarthau" (e.e. "Cymru") a chanolfannau "rhanbarthol" (e.e. Caerdydd). Un rheswm am hynny'n ddiau yw bod modd i ddata ar lefel ardal is gael ei ystumio'n sylweddol gan drafodion mawr neu nifer fach o drafodion. Felly, mae ein

hasesiadau o hyfywedd masnachol ar gyfer yr astudiaeth hon yn dibynnu, lle mae hynny'n bosibl, ar dystiolaeth drafodol o fewn Sir Gaerfyrddin neu, lle nad yw'n bosibl, o fewn ardaloedd cyfagos. Fe'u hategir gan wybodaeth marchnad lefel uwch a chânt eu gwirio i sicrhau eu bod yn rhesymol.

- 4.21 Yn sicr, mae yna gyfleoedd i ddatblygwyr a buddsoddwyr yn y farchnad fasnachol yn Sir Gaerfyrddin ond, gan fod poblogaeth Sir Gaerfyrddin yn is yn gymharol, ac oherwydd demograffeg a phellter o'r prif ganolfannau economaidd rhanbarthol (e.e. Caerdydd, Abertawe etc.) byddant yn benodol iawn i safle a chynllun. Er enghraifft, fel y mae ymchwil JLL ar dde Cymru yn nodi: *“Cardiff and prosperous market towns continue to attract investors whilst the traditional retail cores of Newport, Swansea and less affluent towns in the region are still suffering from a lack of occupier and investor interest. Prime in-town yields have remained stable at 5.5%, with good secondary moving in towards 6.5%, secondary is at 8%+ and tertiary at 10%+.”*

Y farchnad fasnachol leol – edrych tua'r dyfodol

- 4.22 Mae'r farchnad fasnachol yn gyffredinol wedi'i chlymu i raddau sylweddol i economïau ehangach y DU a'r byd, ond mae ffactorau safle a chynllun lleol pob cyfle datblygu yn haen ychwanegol dros hynny. Ac edrych ar ganllaw buddsoddi Knight Frank ym mis Hydref 2015 mae'n datgan bod y farchnad yn gyffredinol yn teimlo'n "bositif" ar gyfer y dyfodol o ran bob dosbarth asedau ar wahân i ddiwydiannol/warysau, siopau bwyd a manwerthu ar gyrion trefi lle maent yn datgan fod y farchnad yn teimlo'n "sefydlog" o ran y dyfodol.

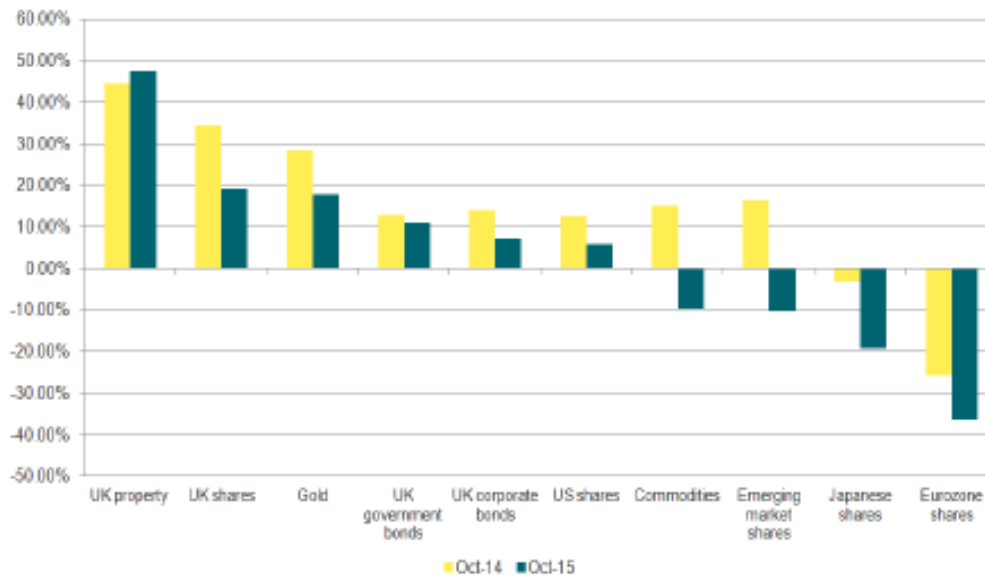
- 4.23 Eto, ffactorau daearyddol, demograffig ac economaidd cyffredinol Sir Gaerfyrddin sy'n gosod y cyd-destun i hyfywedd datblygiadau masnachol ond bydd cyfleoedd hyfiw o fewn amryw o senarios yn ymwneud â safleoedd a chynlluniau penodol.

Y rhagolygon i ddatblygwyr a buddsoddwyr

- 4.24 Yn naturiol, buddsoddwyr sy'n ceisio enillion ar y buddsoddiadau a wnânt a'r risg y maent yn ei chymryd sy'n sbarduno datblygwyr sector preifat. Gall y buddsoddwyr hyn fod yn gyfranddalwyr mewn Cwmni Cyfyngedig Cyhoeddus sy'n gweithredu yn y sector adeiladu tai neu ddatblygu masnachol neu, ar ben arall y sbectrwm, yn berchen-feddianwyr sy'n codi'u tŷ eu hunain. Fel sy'n cael ei ddangos yn adroddiad grŵp bancio Lloyds yn ddiweddar ar sut mae buddsoddwyr yn teimlo (gweler **Graffigyn 6 isod**), eiddo yw'r cynnig mwyaf deniadol o hyd i fuddsoddwyr.

Graffigyn 6

Investor sentiment favours UK property



Graph source: Lloyds Bank Private Banking Investor Sentiment index

Ffynhonnell: Banc Lloyds

- 4.25 Er mai eiddo yw'r dosbarth buddsoddi sy'n dal i gael ei ffafrio at ei gilydd, mae datblygu eiddo yn dod â'i risg ei hun y bydd buddsoddwyr am geisio'i hadlewyrchu yn yr enillion ar eu buddsoddiad. Enghraifft dda o hyn fydd elw'r datblygwyr, lle, ar anterth y farchnad, yr oedd datblygwyr yn barod i dderbyn elw cryn dipyn is na 15% ar Werth Datblygu Crynswth tai confensiynol, ond fod hyn wedi cynyddu i 20% (gan adlewyrchu'r ymdeimlad fod y risg yn fwy) pan oedd y dirywiad yn y farchnad ar ei waethaf cyn disgyn yn ôl i 15% - 17.5% yn y farchnad fel y mae ar hyn o bryd. Rhaid i'r enillion a geisir gynnwys lwfans y buddsoddwyr ar gyfer risg felly bydd rhaid wrth enillion uwch ar gynlluniau uwch eu risg (h.y. datblygiadau fflatiau). Wrth i'r farchnad sefydlogi, gall datblygwyr a'u buddsoddwyr symud oddi wrth bolisi osgoi risg i un o reoli risg yn ofalus. Caiff hyn ei adlewyrchu yn y cynlluniau datblygu y gallant eu hystyried ac yn yr enillion y maent yn eu ceisio.
- 4.26 Prin erbyn hyn yw'r achosion lle mae datblygwyr wedi prynu tir am brisiau uchel ac wrth i'r farchnad ailalinio mae'n mynd yn llai o ystyriaeth o ran hyfywedd / dichonoldeb cynlluniau. Tra mae datblygwyr, perchenogion tir a'r cyhoedd/cymunedau yn parhau i addasu'u gofynion a'u disgwyliadau mewn ymateb i'r ailalinio yn y farchnad, bydd dyfodol positif yn parhau ar gyfer datblygu. Mae'r methiant sylweddol dros gyfnod estynedig i godi digon o dai'n flynyddol yn y DU hefyd yn creu galw cudd yn y farchnad y gall y farchnad fynd i'r afael ag ef yn y pen draw

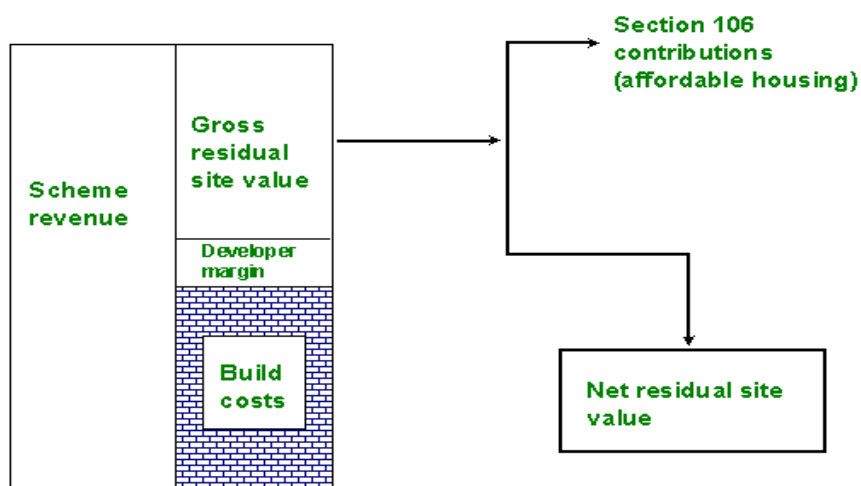
5 Methodoleg a sut mae cynnal Profion Hyfywedd

- 5.1 Caiff egwyddorion ariannol hyfywedd datblygu eu hegluro yn y rhagymadrodd i'r adroddiad hwn. I brofi hyfywedd ariannol cyflwyno Ardoll Seilwaith Cymunedol (ASC) yn ardal Cyngor Sir Caerfyrddin rydym wedi profi 33 safle datblygu posibl a gwirioneddol sydd wedi'u lleoli ar draws ardal eich Awdurdod ac sy'n cwmpasu amrywiaeth o ddefnyddiau bwriedig, o dai newydd i ystod eang o ddefnyddiau masnachol (manwerthu, swyddfeydd, diwydiannol etc.). Mae ein profion hyfywedd economaidd hefyd wedi cynnwys dadansoddiad sensitifrwydd sy'n profi effaith amrywiaeth o amodau anodd (sef newidiadau yn y marchnadoedd eiddo a datblygu). Ceir rhestr gryno o'r 33 safle profi yn **Atodiad A** ar ddiwedd yr adroddiad hwn.
- 5.2 Mae'r safleoedd a brofwyd i gyd wedi cael eu darparu gan Gyngor Sir Caerfyrddin, gan fod eich Adran Gynllunio yn adnabod y safleoedd gwirioneddol a phosibl a wnaiff wireddu'r datblygu y mae ar eich Awdurdod ei angen ar draws cyfnod Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin (2014 – 2021) a'r tu hwnt. Mae'r sampl safleoedd a brofwyd i gyd yn safleoedd gwirioneddol o fewn Sir Gaerfyrddin ac mae i bob un ohonynt botensial i'w ddatblygu. Mae'r meini prawf dethol safleoedd y cytunwyd arnynt a gwybodaeth Cyngor Sir Caerfyrddin o'r patrymau datblygu a ddisgwyllir i'r dyfodol yn sicrhau bod y safleoedd profi'n gynrychiadol o'r safleoedd nodweddiadol a wnaiff wireddu amcanion twf Cyngor Sir Caerfyrddin.
- 5.3 Tra mae'r safleoedd profi i gyd yn safleoedd go iawn yn Sir Gaerfyrddin, cânt eu cadw'n ddienw yn yr adroddiad hwn a byddant yn aros yn ddienw gydol y craffu cyhoeddus ar unrhyw Restr Codi Tâl Ddrafft Ragarweiniol y bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn penderfynu bwrw ymlaen â hi. Mae hyn yn ffordd gydnabyddedig o gynnal astudiaeth ac fe'i defnyddir i sicrhau nad yw unrhyw geisiadau cynllunio posibl i'r dyfodol ar unrhyw un o'r safleoedd profi dan sylw yn cael eu rhagfarnu.
- 5.4 Mae dewis cymysgedd o 33 safle datblygu yn mynd ymhell y tu hwnt i ganllawiau'r Llywodraeth sy'n dweud "nifer fach o safleoedd" ynghyd â "samplu tra manwl". Seiliwyd nifer y safleoedd profi ar yr hyn yr oedd Cyngor Sir Caerfyrddin a Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth yn ei ystyried yn briodol o ystyried daearyddiaeth ardal y Cyngor, is-farchnadoedd a thystiolaeth ddangosol am hyfywedd a gafwyd o asesiadau hyfywedd a marchnad yn y gorffennol. Rhoesom sylw hefyd i sylwadau a wnaed yn y gorffennol gan archwilywyr ASC yn Lloegr a oedd yn feirniadol o rai cynghorau yn Lloegr am beidio â phrofi amrywiaeth ehangach o ddefnyddiau safle.
- 5.5 Nid yw'r Llywodraeth wedi rhoi unrhyw ofyniad ar Awdurdodau codi tâl i adlewyrchu tystiolaeth y farchnad yn union. Wedi dweud hynny, rydym o'r farn fod sylfaen tystiolaeth gredadwy yn ystyried y dulliau gweithredu sy'n debygol o gael eu mabwysiadu gan y farchnad gogyfer â chyfleoedd datblygu o fewn yr Awdurdod Lleol sy'n comisiynu. Mae'r Astudiaeth yn edrych hefyd at safleoedd datblygu gwirioneddol yn hytrach na chreadigaethau damcaniaethol. Mae hyn yn ychwanegu realaeth a phwysau pellach i'r profi. Cydnabyddir na fydd lefel y manylion a ddarperir am safleoedd datblygu enghreifftiol yn mynd i gymaint o ddyfnder â'r wybodaeth y byddai datblygwr wedi'i chasglu wrth i'w gynigion datblygu symud ymhell ymlaen drwy'r broses, ond serch hynny mae'r profiad yr ydym wedi'i gronni yn y maes hwn yn rhoi rhywfaint o eglurder inni wrth geisio rhoi asesiad hyfywedd mor realistig ag sy'n ymarferol ar waith.

Y drefn a fabwysiadwyd i ymdrin â Hyfywedd

- 5.6 Mae **Atodiad C** yn manylu ar lenyddiaeth sy'n darparu canllawiau ar asesu hyfywedd economaidd datblygiad. Pe bai datblygiadau'n fwy unffurf a llai cymhleth byddai'n haws llunio cymariaethau rhwng tystiolaeth cynlluniau sydd wedi mynd rhagddynt, a chynlluniau tebyg nad ydynt eto wedi symud ymlaen. Yn anffodus, mae hyfywedd datblygiad nid yn unig yn benodol i safle ond hefyd yn benodol iawn i gynllun, ac mae'r llu o newidynnau yn gwneud cymariaethau syml yn anodd.
- 5.7 Fel yr amlygwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, bydd ymarferwyr hyfywedd yn asesu incwm cynllun ac yn tynnu'r costau datblygu i gyrraedd gwerth gweddilliol yn eu harfarniad. Mater i farn broffesiynol yr ymarferydd fydd sut mae'n dyfeisio'r costau yn yr arfarniad ond fel arfer caiff y costau eu trefnu ar ffurf sy'n gadael gwerth y tir neu elw'r datblygwr fel y cynnyrch gweddilliol. Mae'r trefniant cyntaf o'r ddau wedi'i ddarlunio yng **Ngraffigyn 7** isod.

Graffigyn 7



Ffynhonnell: Three Dragons

- 5.8 Dyma un portread o sut y gellir trefnu asesiad o hyfywedd economaidd datblygiad. Yn yr Astudiaeth hon caiff rhwymedigaethau cynllunio (a ddangosir fel "cyfraniadau Adran 106" uchod) eu cynnwys ar ffurf tai fforddiadwy ar y safleoedd preswyl. Fodd bynnag, yn unol â'r gwaith llunio polisi sy'n mynd rhagddo gan Lywodraeth y DU rydym hefyd wedi profi'r safleoedd hyn heb unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy, h.y. pe byddid yn tybied bod tai fforddiadwy yn cael eu cynnwys o fewn ASC. Mae'r costau datblygu hefyd yn cynnwys gwerth tir meicnod fel cost bellach yn yr arfarniad. Gan fod elw'r datblygwr hefyd yn cael ei gynnwys yn y costau datblygu mae'r cynnyrch gweddilliol sy'n cael ei gynhyrchu gan yr arfarniadau yn yr Astudiaeth hon yn cynrychioli'r gwarged (neu'r diffyg) sydd ar gael ar gyfer ASC ym mhob senario sy'n cael ei darlunio. Mae **Graffigyn 8** isod yn dangos yr egwyddorion er bwrw cyfrif o'r symiau gweddilliol ar gyfer ASC yn yr Astudiaeth hon.

Graffigyn 8

1) Refeniw Cynllun
Llai
2) Cost adeiladu
Llai
3) Cost tir

Llai
4) Cost Rhwymedigaethau Tai Fforddiadwy
Llai
5) Gorbenion Datblygwr, Costau cyllido ac Elw
<i>Yn hafal i</i>
6) Cynnyrch gweddilliol ar gyfer ASC

Y safleoedd prawf

5.9 Mae'r 33 safle a ddewiswyd ar gyfer yr Astudiaeth hon yn cwmpasu amryw o ardaloedd daearyddol a dosbarthiadau defnydd. Ceir crynodeb o'r wybodaeth safle yn **Atodiad A**. Dylid nodi bod y wybodaeth wedi'i chyffredinoli, oherwydd disgwylir i'r safleoedd i gyd fod yn destun cynllun datblygu yn y dyfodol a rhaid i'r profion a gynhelir at ddibenion yr Astudiaeth beidio â'u rhagfarnu.

5.10 Mae'r safleoedd prawf yn cwmpasu ystod o ddosbarthiadau defnydd preswyl a masnachol, fel yr argymhellir gan archwilwyr ASC.

Mewnbynnau Incwm a Chost i arfarniadau hyfywedd

5.11 Wedi nodi'r fethodoleg hyfywedd a'r safleoedd enghreifftiol mae'n briodol nawr manylu ar y mewnbynnau incwm a chost a fabwysiadwyd yn arfarniadau'r Astudiaeth.

Y drefn a fabwysiadwyd i ymdrin â refeniw cynlluniau tai

5.12 Er mwyn priso'r cynlluniau tai arfaethedig i'w datblygu defnyddiwyd y dull priso cymharol, a oedd yn ystyried gwerthoedd gwerthu gwirioneddol. Ar bob sampl preswyl rhoddwyd ystyriaeth i gyfansoddiad y stoc dai leol wrth benderfynu ar y cymysgedd gorau o dai yn y cynnig datblygu newydd i ategu'r stoc bresennol, tra'n sicrhau'r enillion gorau wrth werthu. I ategu'r ymchwil hwn rhoddwyd ystyriaeth hefyd i sut y gallai'r datblygiad ar y safle lleol weddu i'r farchnad datblygiadau tai lleol a rhanbarthol eraill.

5.13 Mae gan Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth fynediad at yr holl ddata yn rhestru'r holl werthiannau yng Nghymru (wedi'i gasglu oddi ar ddatganiadau Treth Dir y Dreth Stamp) a'r arolygon eiddo cyfatebol (a gasglwyd drwy'r asesiad trethu lleol), a olygai fod modd dadansoddi gwerthiannau yn fanwl iawn. Cafodd hyn ei ymestyn drwy adolygu'r cartrefi newydd sydd ar gael ar hyn o bryd yn yr ardaloedd dan sylw a'r gwerthoedd gwerthu y mae'r datblygwyr eu hunain yn eu rhagamcanu i wirio'r dadansoddiad gwerthiannau. Nodir y gwerthoedd gwerthu tai cyfartalog ar y farchnad agored sydd wedi'u mabwysiadu ar gyfer pob safle yn **Atodiad F**.

5.14 Mae gofyniad i'r safleoedd prawf tai ddarparu tai fforddiadwy ar y safle, ac mae lefel y ddarpariaeth wedi cael ei phennu yn unol â'r targedau tai fforddiadwy a bennwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) mabwysiedig Cyngor Sir Caerfyrddin a'r wybodaeth bolisi gysylltiol. Mae'r gofyniad am dai fforddiadwy wedi'i gymryd i ystyriaeth wrth gynnal yr asesiadau hyfywedd. Mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn gweithredu polisi o daliadau cyfalaf penodedig o ran tai fforddiadwy sydd ar gael i'w gwerthu. Yn achos cartrefi fforddiadwy i'w rhentu ar lefel rhent fforddiadwy, rydym wedi mabwysiadu trefn seiliedig ar incwm yn unol â'r gwaith astudio hyfywedd blaenorol a wnaed mewn perthynas â CDLI mabwysiedig Cyngor Sir Caerfyrddin. Rhagdybiwyd dim Grant Tai Cymdeithasol mewn perthynas â'r tai fforddiadwy ym mhob achos, yn unol â'r cyni cyhoeddus cyfredol.

Y drefn a fabwysiadwyd i ymdrin â referniw cynlluniau masnachol

- 5.15 Defnyddiwyd nifer o ddulliau prisio sy'n cael eu harwain gan y farchnad mewn perthynas â'r safleoedd datblygu masnachol. Mabwysiadwyd dull buddsoddi ar gyfer y defnyddiau A1, A3, A4, B1, B2-B8 ac C2, lle mae ffrwd rentu benodedig yn cael ei chyfalafu gan ddefnyddio arenillion marchnad sefydledig. Gwnaed ymchwil fesul safle i ganfod y rhenti a'r arenillion tebygol o ddatblygiadau damcaniaethol wedi'u cwblhau ar y safleoedd enghreifftiol. Gyda rhai o'r safleoedd, nid oedd prif dystiolaeth gymaradwy yn bodoli yn y cyffiniau agos felly roedd rhaid gwneud ymchwil marchnad ehangach ar gyfer y safleoedd hynny. Hyd yn oed lle'r oedd grŵp da o dystiolaeth rentu gerllaw, fel arfer roedd rhaid ymestyn yr ardal chwilio i sicrhau bod sylfaen tystiolaeth addas o arenillion.
- 5.16 Oherwydd y dystiolaeth leol gyfyngedig, mabwysiadwyd dull ehangach ei gwmpas i brisio datblygiadau gwesty (Dosbarth Defnydd C1), lle câi potensial ennill y Gwesty ei asesu i roi lefel rhent y byddid yn debygol o gytuno arni o dan gytundeb rheoli nodweddiadol gyda gweithredwr sydd wedi ennill ei blwyf yn y farchnad. Trawsgyfeiriwyd y gwerth rhentu hwn yn erbyn gwybodaeth farchnad gaffaeledig (ar sail y gwely) i sicrhau cywirdeb, yna fe'i cyfalafwyd ar sail arenillion marchnad sydd wedi'u gweld i roi gwerth cyfalaf i fuddsoddwr (dull buddsoddi). Cafodd y gwerth cyfalaf terfynol hwn ei feincnodi eto yn erbyn tystiolaeth marchnad (ar sail y gwely) i ardstio dilysrwydd rhesymegol.
- 5.17 Mabwysiadwyd dull deuol, sef asesu gwerth cyfalaf tybiedig enillion datblygiad wedi'i gwblhau (dull prisio ar sail derbyniadau) wedi'i drawsgyfeirio yn erbyn tystiolaeth gwerthiannau cyfleusterau modern, wedi'u codi'n bwrpasol (dull prisio drwy gymharu), mewn perthynas â chartrefi gofal a nyrsio (Dosbarth Defnydd C2). Rhoddir rhestr lawn o'r gwerthoedd masnachol a fabwysiadwyd yn **Atodiad J**.

Costau datblygu – adeiladu arferol

- 5.18 Ar sail cyngor syrfewr meintiau a thystiolaeth hyfywedd sy'n bodoli'n barod, mae pris sylfaen cyfredol fesul metr adeiladu sgwâr wedi cael ei sefydlu ar gyfer y gwahanol fathau o ddatblygiadau preswyl a masnachol yn ardal yr astudiaeth. Mabwysiadwyd costau cyfartalog canolrif BCIS (Building Cost Information Service) Sefydliad Brenhinol y Syrfewr Siartredig (RICS) fel llinell sylfaen at ddibenion yr astudiaeth ac addaswyd y rhain i adlewyrchu ardal yr astudiaeth a, lle mae'n briodol, faint o ddatblygu a geir. Mae gwybodaeth farchnad arall yn awgrymu bod modd gwneud arbedion effeithlonrwydd (yn yr ystod 5 – 12.5%) ar ddatblygiadau mwy ac rydym wedi caniatáu lwfans o 5% ar ddatblygiadau 50 annedd a mwy. Yn olaf, mae swm wrth gefn o 2.5% o'r costau adeiladu wedi cael ei gynnwys hefyd o dan y pennawd hwn.
- 5.19 Yn ychwanegol at y costau adeiladu craidd, caniatawyd lwfans ar gyfer y seilwaith a'r cyfleustodau ehangach sy'n ofynnol wrth ddatblygu safle, a chyfrifir ar gyfer hyn o dan y pennawd "gwaith allanol". Cynghorir yn aml y dylid defnyddio ychwanegiad o 15% ar gostau adeiladu fel cyfradd safonol o dan y pennawd hwn. Fodd bynnag, i adlewyrchu gofynion Llywodraeth Cymru ynglŷn â Systemau Taenellu Dŵr a'r rhwymedigaethau cynaliadwyedd ychwanegol o dan y Rheoliadau Adeiladu (yn dilyn o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy) rydym wedi penderfynu gwneud un lwfans ar gyfer gwaith allanol a gofynion cynaliadwyedd ac wedi mabwysiadu cyfradd ddiodyn o 17.5%. Nid ydym wneud caniatáu lwfans ar wahân ar gyfer costau datblygu annormal ond yn hytrach wedi ffactorio'r potensial ar gyfer y rhain ac unrhyw gostau cynaliadwyedd ychwanegol o fewn y maintioli hyfywedd ar ganlyniadau'r profion preswyl a masnachol.

Costau datblygu – Rhwymedigaethau cynllunio

- 5.20 Pe bai Cyngor Sir Caerfyrddin yn mabwysiadu cyfundrefn codi ASC, bydd angen iddo newid ei rwymedigaethau cynllunio i adlewyrchu'r elfennau a gaiff eu cynnwys yn yr ASC a'r rhai a fydd efallai yn dal i gael eu cyflawni drwy adran 106. At ddibenion yr astudiaeth hon cytunwyd y câi'r rhwymedigaethau cynllunio ehangach (h.y. cyfraniadau at addysg leol, hamdden etc.) eu tynnu o'r arfarniadau ac felly mae'r canlyniadau profi gweddilliol yn cynnwys lwfans ar gyfer y rhwymedigaethau cynllunio ehangach hyn,. O ganlyniad, mae angen caniatáu ar gyfer y rhwymedigaethau cynllunio hynny, a fydd efallai yn y pen draw yn dal i gael eu cyflawni drwy ad106, drwy fabwysiadu cyfraddau ASC sy'n is na chanlyniadau'r profion. Mae hwn yn ffactor arall o blaid peidio â chodi ASC sy'n mynd â chi'n agos iawn at y lwfans hyfywedd economaidd.

Costau datblygu – Ffioedd proffesiynol, costau gosod a gwerthu

- 5.21 Yn unol â chyngor y syrfeyr meintiau a gwybodaeth farchnad arall, mabwysiadwyd lwfans safonol o 6% ar gyfer ffioedd proffesiynol.
- 5.22 O ran gwerthu eiddo â meddiant gwag mabwysiadwyd cost asiantaeth a marchnata (o bosibl yn cynnwys swyddfa werthu bwrpasol) o 3% (o'r gwerth) fel y gyfradd ddiodyn. Gyda thai fforddiadwy caiff y ffi werthu a marchnata ei gostwng i 0.5% i adlewyrchu'r ffaith fod y gofyniad marchnata yn llai. Ym mhob achos, mae lwfans o 0.5% wedi cael ei fabwysiadu ar gyfer costau cyfreithiol.
- 5.23 Gyda datblygiadau masnachol sydd i'w gosod, mabwysiadwyd ffi asiant gosod o 10% (rhent y flwyddyn gyntaf) a chostau cyfreithiol o 2.5%. Mae ysgogiadau di-rent i denantiaid wedi cael eu defnyddio hefyd lle mae gwybodaeth am y farchnad yn awgrymu y byddai hyn yn ofynnol. I fuddsoddwyr sy'n prynu eiddo fel hyn sydd wedi'i osod, mae'r lwfans cost ar gyfer Treth Dir y Dreth Stamp wedi'i osod ar 1.0% a'r lwfans cost ar gyfer costau asiant a chostau cyfreithiol wedi'i osod ar 0.5%.

Costau datblygu – Tir a ffioedd cysylltiol

- 5.24 Mae gwerth / cost tir yn fewnbwn / cynnyrch gyda'r pwysicaf mewn arfarniad datblygu, er ei fod weithiau'n gynhennus. Gall y gwerth tir a fabwysiadir yn arfarniad datblygwr fod yn gost wirioneddol prynu tir, neu'n farn y datblygwr ynglŷn â gwerth y tir ar y pryd. Y gwerth tir cywir i'w fabwysiadu yn yr arfarniad yw gwerth sy'n caniatáu i'r datblygwr gyflawni holl rwymedigaethau cynllunio'r Awdurdod Lleol, ac ASC erbyn hyn. Gall yr asesiad hwn, fodd bynnag, gael ei gymhlethu gan ffactorau fel costau datblygu annormal (er y dylai'r rhain gael eu hadlewyrchu'n briodol yn y gwerth tir gweddilliol), gwerth defnydd-sy'n-bodoli uwch neu ddyheadau perchennog y tir o ran y pris.
- 5.25 Lle mae safle eisoes yn mwynhau defnydd presennol gwerthfawr (a gweithredol), mae'n rhesymol cynnig cymhelliad i'r perchennog i ryddhau'r tir i'w ddatblygu. Mae tystiolaeth anecdotaidd o ymchwil arall wedi awgrymu y gall cymhelliad o'r fath olygu cynyddu gwerth y tir oddeutu 10-30%. Mewn realiti, fodd bynnag, gall y cymhelliad fod yn dra phenodol i'r perchennog tir. Mae gwerth defnydd amgen ar y safle yn ystyriaeth arall ond, yn gyffredinol, pe bai'r gwerth hwnnw'n uwch ac yn hawdd ei wireddu (h.y. heb gysylltiadau amser, arian a risg) byddai'r perchennog tir doeth eisoes wedi symud drosodd i'r defnydd mwy gwerthfawr. Felly, bydd y rhan fwyaf o feincnodau gwerth tir yn cyfeirio'n gyntaf at werth defnydd sy'n bodoli ar safle.

- 5.26 Mae nifer o ffactorau'n gallu dylanwadu ar ddyheadau pris perchnogion tir, boed hynny'n nod personol, yn ddefnydd sy'n bodoli, yn amcanion busnes etc. Gall y grymoedd gwahanol hyn arwain at amrywiaeth barn, ond lle mae gwerthiant yn dod yn bosibilrwydd gwirioneddol byddai'r rhan fwyaf o berchnogion tir doeth yn ceisio barn broffesiynol neu'n ymchwilio i'r farchnad eu hunain. Gall hynny gymedroli neu chwyddo disgwyliaidau pris perchennog.
- 5.27 Rhaid inni gydnabod hefyd fod perchennog tir mewn llawer o achosion yn gallu bod yn unigolyn preifat neu'n nifer fach o unigolion preifat nad ydynt yn bersonol yn y busnes o ddatblygu safleoedd, a gall hyn olygu mwy fyth o wahaniaeth yn y ffordd y mae perchnogion yn ymddwyn. Lle gellir perswadio perchnogion tir i werthu (ac mewn rhai achosion ni wnânt werthu o dan unrhyw amgylchiadau, ar wahân i gaffael statudol) mae'n dra phosibl y caiff eu penderfyniad ei seilio ar ba un a yw'r pris prynu a gynigir yn caniatáu iddynt gyflawni'u nod personol, neu a yw yr hyn y bydden nhw'n ei ystyried yn "swm fydd yn newid eu bywyd".
- 5.28 Gall rhai asiantau tir datblygu fod yn awyddus iawn i wthio gwerth tir datblygu i fyny, ac mae'n wir dweud bod gwerthiannau tir yn gallu cynhyrchu symiau mawr iawn o arian. Wedi dweud hynny, gan mai anecdotaidd neu ail law yw'r wybodaeth hon yn aml, rhaid ei thrin â gofal. Gall hyn fod am lawer o resymau megis nodi pris heb gynnwys costau annormal sydd i'w tynnu eto, bod y gwerth gwerthu'n adlewyrchu'r seilwaith presennol (h.y. "parod i frw ymlaen") neu fod gwahaniaeth arwyddocaol rhwng yr arwynebedd datblygu net a gros.
- 5.29 Mae Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth yn gallu cyrchu at gronfa ddata fyw sylweddol o'r holl werthiannau (yn cynnwys safleoedd datblygu) yng Nghymru (drwy ddatganiadau Treth Dir y Dreth Stamp) a'r cynlluniau safle cyfatebol, sy'n gyfle i gadarnhau bod rhai gwerthiannau'n gallu dibrisio ar werthoedd gwerthu uchel iawn y cyfer, tra mae gwerthiannau eraill yn dangos cyfraddau mwy cymedrol y cyfer o'u dadansoddi'n llawn. Bydd y gwerthoedd tir a delir gan ddatblygwyr wedi cael eu croesgyfeirio ar ryw adeg drwy arfarniad datblygu, felly bydd gwerthoedd tir uwch yn arwydd bod datblygwyr yn rhagamcanu prisiau gwerthu uwch, costau datblygu is, cyfradd elw is neu gyfuniad o amrywiadau yn y mewnbynnau hyn.
- 5.30 Yn y rhagarweiniad i'r Astudiaeth hon, amlinellwyd y farn gyffredinol ynglŷn â hyfywedd economaidd datblygu a'r rhyngweithio rhwng hynny a thriogl y perchennog tir, y datblygwr a'r sector cyhoeddus/cymunedol. Ym mharagraffau blaenorol yr adroddiad tynnwyd sylw at rai o'r meddyliau a'r ffactorau sbarduno sy'n gallu dylanwadu ar berchnogion tir. Fodd bynnag, ni ellir pennu gwerth safle drwy gyfeirio at y perchennog tir yn unig, oherwydd rhaid i'r datblygwr wneud enillion masnachol ac mae angen i'r sector cyhoeddus/cymunedol wireddu amcanion strategol (h.y. tai fforddiadwy, cyfleusterau cymunedol etc.). Rhaid i bris y tir adlewyrchu'r ffactorau hyn hefyd, ac oherwydd y bydd ASC yn ychwanegiad cost cyffredinol net mae'n dilyn y bydd gwerthoedd tir yn gostwng (oni bai fod y farchnad eiddo'n gwella neu fod datblygwyr yn canfod arbedion cost eraill). Fel y nodir mewn nifer o ddogfennau hyfywedd technegol, dylid nodi'r gwerth tir cyfredol fel y swm gweddilliol ar ôl i bob cost arall (yn cynnwys ASC) gael ei thynnu o reffeniwr cynllun.
- 5.31 Mae addefiad Llywodraeth y DU nad oes rhaid i gyfradd ASC arfaethedig adlewyrchu'r dystiolaeth yn union yn hynod berthnasol i'r cwestiwn ynglŷn â gwerth tir oherwydd gall darogan sut y bydd perchnogion tir yn ymddwyn fod yn heriol, ar draws astudiaeth o 33 safle enghreifftiol. O'r herwydd, rydym wedi gweithredu mewn modd pragmatig.

- 5.32 Y farn a fabwysiadwyd yn y fethodoleg hyfywedd yw bod rhaid i bob safle fod â gwerth meincnod sylfaen, a fydd yn adlewyrchu gwerth y defnydd sy'n bodoli ar y safle. Os oes defnydd presennol gweithredol ar y safle, ychwanegwyd premiwm at y meincnod tir fel cymhelliad i werthu, ond os nad oes defnydd gweithredol (h.y. safle diffaith, dim busnes yn bresennol, gwag etc.) nid oes premiwm wedi cael ei ychwanegu at y gwerth meincnod. Fodd bynnag, ym mhob achos lle mae defnydd amgen mwy gwerthfawr, y gellir ei adnabod yn hawdd a'i wireddu ar unwaith, yn bodoli, mae premiwm wedi cael ei ychwanegu at werth meincnod y tir (pa un a oes busnes gweithredol ar y safle ar hyn o bryd ai peidio). Mewn nifer sylweddol o enghreifftiau yn yr Astudiaeth hon mae'r premiwm y tu hwnt i werth y defnydd sy'n bodoli yn mynd lawer yn uwch na'r cynnydd anecdotaidd o 10-30% ac mae'n adlewyrchu'n well y farn ynglŷn â gwerthoedd defnydd amgen posibl uwch.
- 5.33 Mae gwerth tir datblygu yn benodol iawn i'r lleoliad (er enghraifft, gall gwerth tai mewn rhai mannau newid yn sylweddol mewn mater o rai cannoedd o fetrau, neu hyd yn oed lai) a hefyd yn benodol iawn i'r cynllun. Mae Cyngor Sir Caerfyrddin wedi darparu'r cynlluniau gwerth uchaf ar gyfer safleoedd i Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth ac adolygwyd y rhain gyda'r grŵp astudio. Fodd bynnag, dylid nodi ei bod yn bosibl y gallai datblygwr ddyfeisio cynllun mwy gwerthfawr efallai (er enghraifft, gallai uwchraddio datblygiad tai i gynnyrch uwch ei werth h.y. "casgliad treftadaeth" pwrpasol).
- 5.34 Wrth benderfynu ar ein hasesiad o'r gwerthoedd tir meincnod rydym yn cydnabod (yn arbennig mewn perthynas â rhai safleoedd preswyl) y gallai perchnogion tir ddisgwyl derbyniadau uwch mewn rhai achosion. Y pwynt cyntaf i'w ailadrodd yw, lle caiff ASC ei godi, y bydd bron yn sicr bob amser yn rhoi pwysau ar i lawr ar werthoedd tir, felly rhaid disgwyl rhywfaint o wahaniaeth rhwng dyheadau pris perchnogion tir a phrofiad y farchnad. Yr ail bwynt i'w godi yw pryderon ynglŷn â hyfywedd prisiau tir uwch. Os yw datblygwyr yn y pen draw yn gallu talu prisiau tir uwch yn gyson, dim ond drwy i'w busnesau fod yn fwy optimistaidd wrth ragdybio'r gwerth a grëir neu drwy iddynt wireddu costau datblygu is y gwnaiff hyn ddigwydd.
- 5.35 Yn yr Astudiaeth hon, ym mhob arfarniad rydym wedi rhagdybio refeniw a chostau datblygu y credwn ni y gellir eu disgwyl yn rhesymol. Wedi dweud hynny mae gennym 33 safle datblygu i'w hystyried, tra na fyddai datblygwr ond yn ystyried pob cyfle datblygu unigol yn fanwl iawn, weithiau gan weithio ar eu cynigion datblygu dros nifer o flynyddoedd. Dim ond ar ôl i ddatblygwr gwblhau ymchwil safle, marchnad a chynllunio helaeth y gall gwerth datblygu llawn tir aeddfedu, felly bydd gwerthoedd gwerthu tir a gwblheir yn gyfreithiol yn adlewyrchu'r lefel hon o ymchwilio a sicrwydd.
- 5.36 Mae'r gwerthoedd tir meincnod a fabwysiadwyd yn yr Astudiaeth hon yn cael eu hystyried yn rhesymol yng nghyd-destun y lefel o fanyldeb a sicrwydd datblygu sy'n bresennol (mewn cyferbyniad â'r lefel o fanyldeb a sicrwydd a fyddai gan ddatblygwr wrth gytuno i brynu tir sy'n aeddfed i'w ddatblygu ar unwaith). Mae llawer o wybodaeth lefel uchel ar gael am bob safle datblygu yn yr Astudiaeth ond, serch hynny, mae dyfnder y wybodaeth a'r sicrwydd datblygu yn nes at gam gynharach yn y cylch datblygu ac rydym yn credu felly y dylai'r gwerthoedd tir meincnod adlewyrchu hyn. Mae'r gwerthoedd tir meincnod a ddefnyddir felly yn unol â'r hyn y byddem yn ei ddisgwyl mewn cytundebau cynnull tir strategol neu opsiynau prynu tir lle mae angen symud ymhellach drwy'r cylch datblygu cyn y gall tir wireddu ei werth posibl llawn terfynol.

- 5.37 Lle caiff gwerthoedd gweddilliol sylweddol iawn eu cynhyrchu ar gyfer ASC yn arfarniadau ein Hastudiaeth, mae'n deg nodi y gallai peth o'r gwarged hwn gael ei rannu efallai gyda pherchennog y tir ar ffurf rhywfaint o hyblygrwydd yng ngwerth y tir. Wedi dweud hynny, mae canllawiau'r Llywodraeth eisoes wedi caniatáu ar gyfer hyn i raddau drwy argymell na ddylai Awdurdodau godi ASC sy'n mynd â nhw'n agos iawn at y lwfans hyfywedd economaidd.
- 5.38 Yn olaf, mae gwerth unrhyw Dreth Dir Treth Stamp sy'n ddyledus a chostau caffael o 1.0% am gostau asiantaeth a 0.5% am gostau cyfreithiol wedi cael eu hychwanegu at bob meincnod cost tir sydd wedi'i fabwysiadu yn yr arfarniadau.

Costau datblygu – elw'r datblygwr a gorbenion mewnol

- 5.39 Yn hanesyddol, roedd y meincnod elw i ddatblygwr oddeutu 15% (ar Werth Datblygu Crynswth datblygiadau preswyl ac ar Gost i ddatblygiadau masnachol) ond wrth i'r farchnad wella gwelsom enillion yn disgyn islaw hynny'n rheolaidd. Fodd bynnag, pan aeth yr economi a'r farchnad eiddo i lawr (ar ôl 2007) gwelsom ofynion elw datblygwr yn codi i 20% (a mwy lle'r oedd y risg yn fwy h.y. datblygiadau fflatiau). Yn ddiweddar, wrth i'r farchnad sefydlogi ac i ddatblygwr ddod yn fwy hyderus yn allanol (er eu bod yn dal yn ofalus efallai yn eu penderfyniadau) gwelwyd disgwyliadau elw datblygwr yn lleihau. Felly, caniatawyd lwfans sylfaen o 16.67% ar gyfer enillion datblygwr, sy'n cynnwys gorbenion mewnol y datblygwr.
- 5.40 O ran tai fforddiadwy rydym wedi mabwysiadu enillion o 4.76% i'r contractwr (yn cyfateb i enillion o 5% ar y costau datblygu), sy'n cyd-fynd ag adroddiadau a dderbyniwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn ddiweddar.

Costau datblygu - cyllid

- 5.41 Yn yr Astudiaeth hon defnyddiwyd y model arfarnu i redeg llifoedd arian datblygu a mabwysiadwyd cyfradd llog debyd o 6.50% a chyfradd llog credyd o 3.25% ar drefniadau cyllido datblygu. Dylai'r 2 gyfradd hyn adlewyrchu ei gilydd fel arfer, gan fod y llif arian datblygu eisoes yn caniatáu ar gyfer tynnu elw'r datblygwr felly dylid defnyddio unrhyw incwm gwerthu i'w roi yn erbyn costau benthyca ar y cynllun hwn neu gynlluniau datblygu eraill h.y. mae cost cyfle refeniw'r cynllun yn cyfateb i'r gyfradd fenthyca. Fodd bynnag, gan fod yr Astudiaeth yn cynnwys rhai safleoedd llai, mabwysiadwyd llog credyd is i ganiatáu ar gyfer unrhyw ddatblygwr lleol/rhanbarthol damcaniaethol na fyddai ganddynt efallai ond un datblygiad ar y gweill ar y tro ac na fyddent mewn sefyllfa i wneud i'w harian weithio mor galed â hynny iddynt. Seiliwyd y cyfnodau datblygu a fabwysiadwyd yn y llifoedd arian ar gyfuniad o wybodaeth marchnad ac amcangyfrifydd hyd cyfnod adeiladu BCIS.

Cynnyrch arfarnu - "Gwarged/Diffyg Datblygiad" (ASC)

- 5.42 Ar ôl mewnbynnu refeniw a chostau datblygu disgwylidig cynllun pob safle i fodel arfarnu Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth cynhyrchir "Gwarged/Diffyg Datblygiad" am bob safle, sef y gwarged (neu'r diffyg) sydd ar ôl ar gyfer ASC y gellir ei droi'n gyfradd y metr sgwâr (wedi'i fesur yn ôl Arwynebedd Mewnol Crynswth, yn unol â'r diffiniad yng nghod ymarfer mesur Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig). Atgynhyrchwyd copi enghreifftiol o arfarniad preswyl a ddefnyddiwyd yn yr Astudiaeth hon yn **Atodiad D** a hefyd gopi enghreifftiol o arfarniad masnachol a ddefnyddiwyd yn yr Astudiaeth hon yn **Atodiad E**. Ceir adolygiad llawn o'r canlyniadau yn yr adran nesaf.

6 Canfyddiadau profion ac opsiynau er Codi ASC ar Ddatblygiadau Preswyl

- 6.1 Mae'r adran hon yn archwilio canfyddiadau profion a materion i'w hystyried o ran codi ASC ar y safleoedd datblygu preswyl a aseswyd. Manylir ar yr union gyfraddau ASC sy'n cael eu hawgrymu yng nghasgliad ac argymhellion yr adroddiad hwn.
- 6.2 Mae tabl o'r safleoedd prawf preswyl (dienw) llinell sylfaen a'r canlyniadau prawf ASC gweddilliol lefel uchel wedi'i gynnwys yn **Atodiad F**. Ceir dadansoddiad sensitifrwydd yn manylu ar effaith newidiadau ym mhrisiau tai a chostau datblygu ar hyfywedd (a gwargedau / diffygion gweddilliol ar gyfer ASC) yn **Atodiadau G ac H**, y naill a'r llall.
- 6.3 O edrych ar y canlyniadau prawf preswyl sylfaen (**Atodiad F**) mae amrywiadau nodedig yng nghanlyniadau hyfywedd rhai o'r safleoedd prawf dethol yn yr ardaloedd is-farchnad presennol ond drwyddi draw ymddengys bod lefel uwch o gysondeb yn y canlyniadau. Fel sy'n amlwg ar unwaith, cynhyrchodd pob un o'r safleoedd prawf a ystyriwyd yn ardaloedd is-farchnad Cydweli a Chastell Newydd Emlyn ganlyniadau llinell sylfaen negyddol ac felly nid ydym yn argymhell tâl ASC preswyl yn yr ardaloedd hyn.
- 6.4 Ar ôl tynnu is-ardaloedd sydd yn amlwg â hyfywedd isel, mae gweddill yr ardaloedd is-farchnad preswyl (Llanymddyfri / Llandeilo, Rhydaman / Cross Hands, Llanelli, Caerfyrddin a Sanclêr) yn cynhyrchu cyfraddau ASC gweddilliol o rhwng £90 a £125 y metr sgwâr ar gyfartaledd (wedi'i fesur yn ôl Arwynebedd Mewnol Crynswth y tai newydd arfaethedig ar gyfer y farchnad agored) cyn cymhwyso clustog hyfywedd. Yn ein barn ni gallai'r rhan hon o Sir Gaerfyrddin sy'n weddill gynnal tâl ASC a dangosir terfynau'r parth codi ASC preswyl posibl yn y cynllun sydd i'w gael yn **Atodiad I** yng nghefn yr adroddiad hwn.
- 6.5 Rhaid ffactorio clustogau hyfywedd i brofion ASC i adlewyrchu risgiau ac ansicrwydd o ran materion cyfreithiol/rheoleiddiol, y farchnad a datblygu safleoedd. Yn aml ceir cryn lawer o drafod pa un a yw'r cyfraddau ASC arfaethedig yn cynnwys clustogau hyfywedd digonol i ganiatáu ar gyfer risgiau ac ansicrwydd o'r fath. Yn anecdotaid, mae clustogau hyfywedd o rhwng 10% a 50% wedi cael eu hystyried mewn astudiaethau ASC eraill ac argymhellodd y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi a Savills glustogau o 30% ar gyfer y gwaith astudiaeth ASC a gyflawnwyd gennym ar ran Cynghorau Caerffili, Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf.
- 6.6 Pe câi cyfradd glustogi o 30% ei chymhwyso yn yr astudiaeth hon byddech yn cyrraedd cyfradd ASC breswyl o £73 y metr sgwâr ar gyfartaledd yn yr ardaloedd lle codir tâl. Fodd bynnag, o ystyried y byddai un gyfradd ASC breswyl i ardal Cynqor Sir Caerfyrddin yn cael ei chymhwyso'n ehangach, y lefelau cymharol isel o godi tai yn Sir Gaerfyrddin (cwbl naturiol i sir o gymeriad Sir Gaerfyrddin) a'r potensial penodol y ceir newidiadau mewn costau yn y dyfodol (costau annormal, gofynion rheoleidd-dra etc.) rydym am awgrymu y dylid ystyried clustog hyfywedd o 40% (£62 y metr sgwâr – gweler **Atodiad F**) ac y dylai'r gyfradd ASC breswyl gael ei thalgrynnu i lawr i £60 y metr sgwâr ar gyfer y parth codi tâl preswyl a ddangosir ar y cynllun yn **Atodiad I**.
- 6.7 Un nodyn terfynol ynglŷn â thaliadau ASC preswyl yw bod tai ymddeol sy'n dod o fewn dosbarth defnydd C3 (tai annedd) confensiynol yn gallu bod yn hyfyw iawn. Mae ein profion masnachol (gweler **Atodiad I**) wedi dangos bod datblygiad ymddeol C3 o'r fath yn hynod hyfyw ac y gallai'n hawdd gynnal tâl ASC yn yr un modd â thai confensiynol. Gellid hyd yn oed dadlau o blaid gosod tâl uwch, fodd bynnag, mae datblygiadau

ymddeol preifat o'r fath ar gyfer marchnad benodol iawn ac mae gofalu am yr henoed yn flaenoriaeth bwysig felly rydym yn argymhell na ddylid ond codi arnynt ar yr un gyfradd ag sy'n cael ei hargymhell i dai confensiynol (£60 y metr sgwâr).

Adlewyrchu maint datblygiad

- 6.8 O fewn canlyniadau ein profion mae'r cynlluniau datblygu mwy yn fwy hyfyw yn gyffredinol na'r safleoedd llai, at ei gilydd. Er enghraifft, mae'r tri chanlyniad hyfywedd uchaf yn ymwneud â'r safleoedd mwyaf; sef, safle 2 (cyfradd ASC £249 ar 289 annedd), 31 (cyfradd ASC £177 ar 206 annedd) ac 1 (cyfradd ASC £139 ar 195 annedd). Ond nid yw hyn yn wir ym mhob achos, fel y dangosir gan ganlyniadau safle 8 (cyfradd ASC £50 ar 221 annedd) a safle 14 (y gyfradd ASC bedwaredd uchaf o £106 y metr sgwâr ar ddim ond 35 annedd).
- 6.9 Ar sail y canlyniadau hyfywedd yn yr Astudiaeth hon nid oes dadl syml o blaid cyfraddau ASC amrywiol, wedi'u seilio ar nifer yr anheddau. Ar yr wyneb, ac edrych ar y canlyniadau ASC, gallai fod dadl o blaid cyfradd ASC is ar safleoedd o lai na 15 annedd. Fodd bynnag, o edrych yn fanylach mae'r safleoedd llai hyn i gyd yn dod o fewn y parthau sy'n hysbys am eu hyfywedd isel. O ystyried hyn rydym o'r farn nad oes tystiolaeth i gefnogi gwahaniaethu'r cyfraddau ASC yn ôl maint datblygiad. Ar ben hynny, rydym yn pryderu hefyd y gallai gweithredu mewn ffordd mor fympwyl lurgunio'r broses gynllunio a datblygu.

Ffactorau eraill i'w hystyried o ran taliadau ASC preswyl posibl

- 6.10 Mae'r rheoliadau ASC yn ei gwneud yn glir na ddylid codi ASC sy'n mynd yn agos iawn at y lwfans hyfywedd economaidd, felly ni ddylid codi ASC ar y cyfraddau uchaf posibl a ddangosir yn nadansoddiad sensitifrwydd yr Astudiaeth. I sefydlu pa ganlyniadau y dylid eu defnyddio, rhaid ystyried rhagolygon y farchnad a thros ba gyfnod y bydd y taliadau ASC yn cael eu defnyddio.
- 6.11 Yn ôl a ddeallwn mae Cyngor Sir Caerfyrddin yn ystyried gosod taliadau ASC am gyfnodau o rhwng 3 a 5 mlynedd ond gyda rhai mecanweithiau adolygu o bosibl. Yn ôl rhagolygon prisiau tai 5 mlynedd Savills gallai prisiau tai fod wedi cynyddu 15.3% yng Nghymru yn ystod y cyfnod hwnnw. Felly, mai i unrhyw sylfaen tystiolaeth ASC a ddeilliwyd o werthoedd cyfredol y farchnad lwfans hyfywedd arall cynhenid i bob diben.
- 6.12 Yr ystyriaeth nesaf wrth osod taliadau ASC yw a ddylent gael eu seilio ar y canlyniadau cyfartalog ynteu ar ddull arall. Ein barn ni yw y dylid defnyddio'r canlyniadau llinell sylfaen cyfartalog fel man cychwyn ar gyfer codi tâl gan ei bod yn anodd rhagweld newidiadau yn y farchnad gyda llawer o sicrwydd.
- 6.13 Rydym yn manylu ar ein casgliadau a'n hargymhellion o ran codi ASC ar ddatblygiadau preswyl yn **Adrannau 8 a 9**.

7 Canfyddiadau profion ac opsiynau er Codi ASC ar Ddatblygiadau Masnachol

- 7.1 Mae'r canlyniadau o'r profion hyfywedd masnachol yn benodol iawn i ddefnydd terfynol y datblygiad felly rydym yn adolygu'r canlyniadau hyn ar sail gwahanol ddefnyddiau. Mae tabl o'r safleoedd prawf (dienw) llinell sylfaen a'u canlyniadau prawf ASC gweddilliol lefel uchel wedi'i gynnwys yn **Atodiad J**. Ceir dadansoddiad sensitifrwydd yn manylu ar effaith newidiadau yng ngwerthoedd y farchnad a chostau datblygu ar hyfywedd (a gwargedau / diffygion gweddilliol ar gyfer ASC) yn **Atodiadau K ac L**, y naill a'r llall.
- 7.2 Gan symud ymlaen at y profion masnachol, y tu hwnt i dai Ymdeol C3 (a nodwyd uchod), fe welir (o **Atodiad J**) mai dim ond safleoedd manwerthu cyfleustra a chymharol a roddodd ganlyniadau hyfywedd positif o blith y safleoedd prawf a ddewiswyd.
- 7.3 Yn **Atodiad M** rhoddir dadansoddiad pellach o'r canlyniadau hyfywedd i ddefnyddiau manwerthu cyfleustra a chymharol. Mae rhywfaint o gysondeb yng nghanlyniadau cyfartalog y ddau is-ddosbarth, felly credwn nad oes dadl o blaid gwahaniaethu o fewn y tâl manwerthu. Yn groes i'r disgwyl, efallai, mae'n ymddangos bod y datblygiadau llai yn fwy hyfyw na'r cynlluniau mwy. Fodd bynnag, credwn fod a wnelo hyn fwy â natur y cynllun prawf a'r safleoedd dan sylw felly nid ydym yn argymhell amrywiad wedi'i seilio ar faint. Mae defnyddio clustog o 30% yn rhoi tâl ASC manwerthu o £70 y metr sgwâr ar gyfartaledd (Gweler **Atodiad M**) ac rydym yn argymhell y dylid ystyried hyn ar gyfer eich rhestr codi tâl ddrafft ragarweiniol.
- 7.4 Byddem yn cynghori hefyd, gan fod datblygiadau manwerthu yn gallu bod yn ddibynnol iawn ar y cynllun penodol dan sylw, fod y gyfradd fanwerthu arfaethedig yn cael ei chymhwyso ar draws ardal Cyngor Sir Caerfyrddin ym mhobman yn ddiwahân. Un awgrym arall ichi ei ystyried yw y gallai'r datblygiadau manwerthu lleiaf fod yn fwy sensitif i daliadau ASC ac felly, i hwyluso gweithgarwch economaidd, efallai y byddech am gymhwyso cyfradd ASC sero i ddatblygiadau o'r fath. Mae'n anodd pennu maint uned fanwerthu priodol ar gyfer cyfradd ASC sero ond, yn ein barn ni, mae'n annhebygol y bydd dadl o blaid gwneud maint yr uned yn fwy na'r isafswm presennol o 100 metr sgwâr (canllaw). Eto, bydd y wybodaeth sydd gan Gyngor Sir Caerfyrddin yn barod am hyfywedd a'r farchnad yn help i ddilysu penderfyniad yma.
- 7.5 Rydym yn manylu ar ein casgliadau a'n hargymhellion o ran codi ASC ar ddatblygiadau masnachol yn **Adrannau 8 a 9**.

8 Casgliad

- 8.1 Yn yr adrannau blaenorol rydym wedi adolygu'r canlyniadau cryno mwyaf perthnasol ac wedi amlinellu'r potensial i godi ASC mewn perthynas â gwahanol ddefnyddiau a gwahanol fannau. Yn yr adran hon rydym yn cyflwyno casgliadau'r Astudiaeth.

Ffactorau i'w hystyried wrth osod taliadau ASC

- 8.2 Mae nifer o ffactorau y mae rhaid eu cadw mewn cof wrth osod ASC ar ddefnyddiau preswyl a masnachol. Yn gyntaf, mae angen i Gyngor Sir Caerfyrddin gynnal ei ymchwil ei hyn i ba seilwaith a gwasanaethau cysylltiol eraill a gaiff eu hariannu gan ASC a chostio'r eitemau hyn fel ei fod yn deall y gofyniad ariannu drwyddo draw. Wedi gwneud hyn, gellir ei groesgyfeirio yn erbyn y datblygu disgwyliedig yn ardal yr Awdurdod yn y dyfodol i amcangyfrif y lefelau ASC a fydd yn ofynnol ar sail arwynebedd (£'oedd fesul metr sgwâr sy'n cael ei adeiladu).
- 8.3 Mae'n bosibl y gallai asesu faint o arian sy'n ofynnol ar gyfer seilwaith lleol yn y dyfodol ddangos diffyg ariannol y tu hwnt i'r hyn y gall ASC ei ddarparu, felly mae'n bwysig mynd drwy'r ymarferiad anodd hwn er mwyn amcangyfrif unrhyw ddiffyg a chanfod atebion posibl. Bydd yr ymarferiad yn sicrhau hefyd fod rhanddeiliaid eraill yn gwerthfawrogi'r angen lleol am ASC a'i flaenoriaethau ariannu. Pe bai'r ymarferiad hwn yn datgelu gwarged yn yr arian ar gyfer seilwaith, bydd hyn yn gyfiawnhad i godi cyfraddau ASC is na'r rhai sy'n cael eu hargymell yn yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, rydym o'r farn fod y senario olaf hon yn hynod o annhebygol.
- 8.4 Yr ail gwestiwn y mae angen i Gyngor Sir Caerfyrddin ei ystyried, ar y cyd ag arian ar gyfer seilwaith, yw i ba raddau y bydd ASC yn disodli rhwymedigaethau cynllunio eraill. Gan nad yw'r cwestiwn hwn wedi'i ateb eto yng Nghyngor Sir Caerfyrddin, penderfynwyd na chât unrhyw lwfans (ar wahân i dai fforddiadwy ar safleoedd preswyl) ei ganiatáu ar gyfer rhwymedigaethau cynllunio eraill. Yn y pen draw, mae'n gwbl bosibl y caiff rhwymedigaethau cynllunio eraill eu lleihau'n sylweddol, ond mae'n amhosibl gwybod hynny ar hyn o bryd. Mae'n anodd ffactorio'r elfen ad106 anhysbys hon yn ein cynigion ar gyfer cyfraddau ASC, ond mae hyn yn rheswm i fod yn fwy gofalus wrth gynneg cyfraddau.
- 8.5 Maes arall i Gyngor Sir Caerfyrddin benderfynu arno yw pa mor hir y bydd unrhyw gynllun codi ASC y mae'n penderfynu ei weithredu yn para, a beth fydd y patrwm o ran ei adolygu. Os bydd Cyngor Sir Caerfyrddin yn penderfynu rhoi taliadau ASC ar waith gydag amserlen fer (h.y. 2 flynedd) cyn i'r cyfraddau gael eu hadolygu, dylid mabwysiadu cyfraddau ASC mwy ceidwadol, yn arbennig yn yr ardaloedd economaidd lleol hynny sy'n llai gweithgar. Ar y llaw arall, os rhagwelir cyfnod hirach o ASC cyn adolygu (h.y. 5 mlynedd+) yna efallai y bydd yn rhesymol mabwysiadu cyfraddau ASC ychydig yn uwch ar gyfer rhai o'r lleoliadau/defnyddiau mwy gwerthfawr. Mae i'r naill opsiwn a'r llall ei ragoriaethau. Bydd cyfnod byrrach cyn adolygu (a chyfraddau ASC is) yn fwy ymatebol ac yn fwy cefnogol o ddatblygiadau sy'n ymylol o ran hyfywedd, tra byddai cyfnod hirach cyn adolygu (a chyfraddau ASC uwch) yn gwrthio gwerthoedd tir ar i lawr am gyfnod mwy estynedig. Beth bynnag fo'r drefn, o ystyried y darlun macro economaidd cyffredinol sy'n parhau, credwn ei bod yn bwysig i Gyngor Sir Caerfyrddin ystyried sefydlu mesurau hyblyg sy'n darparu ar gyfer adolygiadau bob hyn a hyn ar gyfnodau penodedig a/neu mewn ymateb i unrhyw newidiadau amlwg yn y farchnad yn y dyfodol.

- 8.6 Ar bob cam o fewn ein profion hyfywedd rydym wedi ceisio mabwysiadu rhagdybiaethau sy'n ymddangos yn rhesymol i ni. Mae i bob datblygiad ei apêl a'i sialensiau ei hun ac mae ceisio caniatáu ar gyfer y rhain ar draws ardal Astudiaeth eang ac amrywiaeth defnyddiau yn creu'i anawsterau ei hun. Oherwydd hyn penderfynwyd na fyddai costau datblygu eithriadol yn cael eu cynnwys yn y profion hyfywedd. Mae costau datblygu eithriadol yn anodd eu rhagweld heb arolwg safle manwl ynghyd ag ymchwil cefndirol. Yn wir, gallai costau a gâi eu hystyried yn "eithriadol" ar un datblygiad fod yn gyffredin mewn ardal arall. Nid yw ceisio amcangyfrif faint o lwfans cyffredinol y dylid ei ganiatáu (ar gyfer unrhyw gostau datblygu eithriadol) mewn taliadau ASC yn rhywbeth y gellir ei wneud yn hawdd. O ganlyniad rydym wedi bod yn ofalus wrth ystyried y taliadau ASC rydyn ni'n eu hargymell.
- 8.7 Mae elfennau eraill o ansicrwydd wrth osod cyfraddau ASC rhesymol. Yn fras, mae a wnelo'r rhain â newidiadau yn y farchnad eiddo (yr ydym wedi'u ffactorio i'n dadansoddiad sensitifrwydd) neu gostau datblygu. Mae'n anoddach caniatáu ar gyfer yr olaf gan fod cysylltiad rhwng costau yn aml â'r economi ehangach. Felly, er enghraifft, pan ddisgynnodd y farchnad eiddo, disgynnodd costau adeiladu hefyd. Penderfynom felly gyflawni ein dadansoddiad sensitifrwydd ar y sail fod newidiadau yn y farchnad yn cael eu hadlewyrchu mewn costau datblygu. Caiff rhai costau eu gyrru gan lywodraeth ganolog (er enghraifft, gofynion cynaliadwyedd uwch) ond rydym wedi cynnwys lwfans generig ar gyfer hyn ac mae hyd yn oed yr eitemau hyn yn gostwng ymhen amser wrth i dechnoleg, prosesau a chyfaint yrru'r costau hyn i lawr. Efallai mai cost tir yw'r risg fwyaf, nid am nad oes modd i werthoedd ostwng ond am fod i rai safleoedd sbardunau gwerth penodol iawn (h.y. gwerth defnydd sy'n bodoli), y mae'n anodd caniatáu ar eu cyfer o fewn tâl safonol. Mae hyn yn rheswm arall i weithredu'n fwy gofalus wrth fabwysiadu'r cyfraddau codi tâl terfynol.
- 8.8 O ystyried bod yna elfennau ansicrwydd ynglŷn â hyfywedd a photensial ar gyfer newid (ac mai felly y bydd hi bob amser), byddem yn argymhell y dylid ystyried ymhellach beth allai fod yn "amgylchiadau eithriadol", a beth na allai fod yn "amgylchiadau eithriadol", lle byddai posibl amrywio'r gyfradd ASC a gyhoeddir. Efallai y byddai'n fuddiol ystyried cyhoeddi canllawiau o'r fath, i osgoi dryswch i randdeiliaid a/neu gynhennu amhriodol/annilys.

9 Argymhellion

9.1 Ar ôl ymchwilio gyda Chyngor Sir Caerfyrddin i gyd-destun lleol a chenedlaethol ASC, ac ar ôl cynnal asesiadau hyfywedd o amrywiaeth eang o gynlluniau datblygu ar draws ardal ddaearyddol eang a llawer o Ddosbarthiadau Defnydd perthnasol, nodir ein hargymhellion o ran Cwmpas Taliadau ASC a'r Taliadau ASC sy'n cael eu hawgrymu yn **Atodlen 1** isod.

Atodlen 1

<u>Ardal ddaearyddol</u>	<u>Dosbarth defnydd</u>	<u>Cyfradd ASC a awgrymir gan Wasanaethau'r Prisiwr Dosbarth (Fesul M²)</u>
Parth Codi Tâl a ddangosir ar y map yn Atodiad I	C3- Datblygiadau Preswyl	£60
Sir Gaerfyrddin gyfan	C3- Tai ymddeol preifat	£60
Sir Gaerfyrddin gyfan	A1- Datblygiad manwerthu	£70

* ***Swm a godir wedi'i seilio ar fesur Arwynebedd Mewnol Crynswth (GIA – 'Gross Internal Area'), yn unol â RICS***

9.2 Wrth nodi'r Cwmpasau ASC a'r cyfraddau ASC sy'n cael eu hawgrymu, mae Gwasanaethau'r Prisiwr Dosbarth wedi ystyried y costau ychwanegol a allai effeithio ar safle datblygu, rhwymedigaethau cynllunio sy'n ofynnol yn ychwanegol at y tâl ASC, y potensial ar gyfer costau datblygu annormal ar safle a chostau ychwanegol yn deillio o gynyddu'r rheoliadau adeiladu. Mae wedi pwysu'r rhain yn erbyn newidiadau posibl i'r dyfodol yn y marchnadoedd adeiladu ac eiddo.

9.3 Mae'r Cwmpasau a'r Cyfraddau ASC a awgrymir gennym, sydd wedi'u rhestru yn **Atodlen 1** uchod, yn cynrychioli ein barn onest gan adlewyrchu'r ymchwil a wnaed yn unol â chyfarwyddiadau Cyngor Sir Caerfyrddin a'r rhagdybiaethau y mae wedi'u mynegi. Rydym wedi ymdrechu i gydbwysu'r rhagolygon twf yn y farchnad eiddo yn y dyfodol (yn bennaf yng nghyswllt y farchnad dai) yn erbyn yr ansicrwydd economaidd ehangach sy'n parhau a phwysau penodol ar gostau a fydd yn effeithio ar rai cynlluniau datblygu (megis costau datblygu eithriadol, rhwymedigaethau cynllunio nad ydynt wedi'u hystyried, sbardunau yn effeithio ar bris tir etc.).

9.4 Dylid nodi hefyd fod y Cwmpasau a'r Cyfraddau a nodwyd yn yr Atodlen wedi'u llunio ar y sail y caiff y taliadau ASC eu hadolygu o fewn 2 i 5 mlynedd o'u gweithredu.

9.5 Cafodd yr adroddiad hwn ei gynhyrchu'n benodol ar ran Cyngor Sir Caerfyrddin, fel arweiniad i roi cynllun codi tâl ASC ar waith. Ni ddylai gael ei ddefnyddio i unrhyw ddiben arall na'i gyhoeddi mewn unrhyw ffordd heb i ni roi cymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw i'r ffurf y bydd yn ymddangos ynddi a'r cyd-destun.

Rhestr Atodiadau

Atodiad A - Rhestr gryno o 33 safle prawf

Atodiad B - Symudiadau ym mhrisiau cyfranddaliadau datblygwyr penodol er 2007

Atodiad C - Canllawiau ar hyfywedd datblygiadau

Atodiad D - Arfarniad preswyl enghreifftiol

Atodiad E - Arfarniad masnachol enghreifftiol

Atodiad F - Rhestr o safleoedd prawf preswyl a chanlyniadau hyfywedd sylfaen

Atodiad G - Canlyniadau preswyl a dadansoddiad sensitifrwydd o newidiadau mewn costau datblygu

Atodiad H - Canlyniadau preswyl a dadansoddiad sensitifrwydd o newidiadau ym mhrisiau tai

Atodiad I - Map yn dangos Parth Codi Tâl Preswyl arfaethedig

Atodiad J - Rhestr o safleoedd prawf masnachol a chanlyniadau hyfywedd sylfaen

Atodiad K - Canlyniadau masnachol a dadansoddiad sensitifrwydd o newidiadau yng ngwerthoedd y farchnad

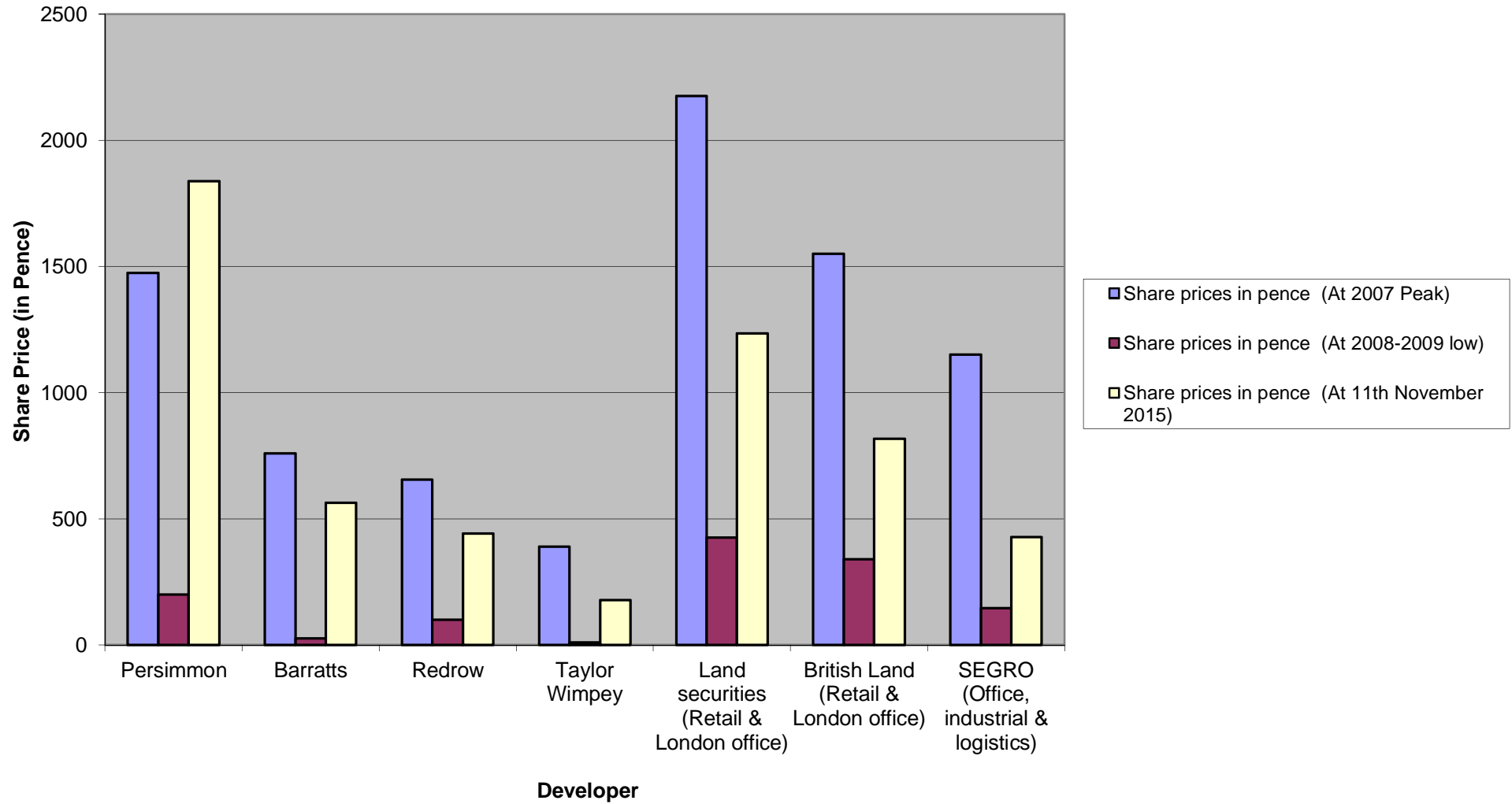
Atodiad L - Canlyniadau masnachol a dadansoddiad sensitifrwydd o newidiadau mewn costau datblygu

Atodiad M - Tabl gyda dadansoddiad pellach o ganlyniadau'r prawf manwerthu sylfaen

(Anon) List of test sites

Test ref	Site description (Final report)	Sub-market area	Use class	Gross ha	Net ha
1	Large Greenfield site on edge of town location	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Dwellings (C3)	10.38	6.66
2	Brownfield site in low viability locality	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Dwellings (C3)	0.29	0.29
3	Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	Dwellings (C3)	2.64	1.98
4	Western Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	Dwellings (C3)	3.67	2.75
5	(Smaller) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	Dwellings (C3)	0.89	0.8
6	Greenfield site on edge of town	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	Dwellings (C3)	0.89	0.8
7	Greenfield site on edge of town location	Llanelli	Dwellings (C3)	2.22	1.67
8	Brownfield site in town centre location	Llanelli	Dwellings (C3)	9.8	7.35
9	Greenfield site on edge of village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	Dwellings (C3)	2.18	1.63
10	Greenfield site on edge of village	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	Dwellings (C3)	2.49	1.87
11	Greenfield site on edge of southern village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	Dwellings (C3)	4.99	3.74
12	Greenfield site in low viability locality	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Dwellings (C3)	0.68	0.61
13	Large Greenfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Dwellings (C3)	7.17	5.38
14	(Larger) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	Dwellings (C3)	1.29	1.16
15	Extra Care apartments (c3) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Extra Care apartments (c3)	1.57	1.0205
16	Nursing home (c2) in St Clears & Rural Hinterland	St Clears & Rural Hinterland	Nursing home (c2)	0.33	0.3000
17	Office development in Carmarthen & Rural	Carmarthen & Rural	Office	0.33	0.3000
18	Office development in Llanelli area	Llanelli	Office	8.07	5.649
19	Food Retail development (under 1,000sqm) in Carmarthen & Rural	Carmarthen & Rural	Food Retail- under 1,000 sqm	0.59	0.413
20	Comparison retail (under 1,000 sqm) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	A1 Comparison Retail - Under 1,000sqm	0.08	0.056
21	Food Retail development (over 1,000sqm) in Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	Food Retail (over 1,000 sqm)	0.83	0.581
22	Food Retail development (over 1,000sqm) in Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Food Retail development (over 1,000sqm)	2.74	1.918
23	Restaurant Development in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Restaurant Development	0.33	0.231
24	Restaurant Development in Llanelli area	Llanelli	Restaurant Development, Llanelli	0.72	0.504
25	Hotel in Carmarthen & Rural area	Carmarthen & Rural	Hotel Development, Carmarthen	0.93	0.6510
26	B8 industrial use in Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	B8	1.5	1.05
27	B8 industrial use in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	B8	9.22	6.454
28	Comparison retail (over 1,000 sqm) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	A1 Comparison retail - Over 1,000sqm	2.34	1.638
29	Northern Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	St Clears & Rural Hinterland	1.48	1.33
30	Brownfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	2.91	2.18
31	Brownfield site on edge of town location	Llanelli	Llanelli	7.1	5.33
32	Village infill site	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	0.63	0.57
33	Greenfield site on edge of town location	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	3.2	2.4

Share Price changes in selected developers



ATODIAD C - CRYNODEB O'R CANLLAWIAU AR FETHODOLEG HYFYWEDD

- 1) Y prif ganllawiau ar brisio tir datblygu yw **Papur Gwybodaeth Brisio 12 (VIP 12) RICS – “Valuation of Development Land”**. Mae'r papur yn ymwneud yn benodol â safleoedd datblygu tir glas ond dywedir yn y canllawiau fod yr egwyddorion yn briodol yn ehangach na hynny. Mae'r fethodoleg sydd wedi'i chynnwys yn VIP 12 hefyd yn briodol ar gyfer asesu hyfywedd datblygiadau, yn cynnwys safleoedd tir llwyd oherwydd mae'r ffactorau dan sylw yn debyg.
- 2) Mae VIP 12 yn rhoi arweiniad clir y dylid prasio tir datblygu yn bennaf ar sail tystiolaeth y farchnad os oes modd ei defnyddio i gymharu'r safle sy'n cael ei brisio â'r safle cymharu. Dywed VIP 12 mai peth anarferol yw gallu gwneud cymhariaeth lawn a'i bod felly'n fwy arferol asesu gwerth tir drwy edrych ar brisiad tir gweddilliol. I lunio prisiad tir gweddilliol, cyfrifir gwerth cyfalaf gros y safle ar ôl ei ddatblygu a thynnir o'r swm hwnnw yr holl gostau datblygu ar wahân i gostau prynu'r safle. Mae'r ffigur gweddilliol yn cynrychioli costau rhoi'r safle at ei gilydd (h.y. gwerthoedd tir a chostau caffael y safle). Os ydych yn asesu ar sail weddilliol, dylid ystyried cyflwr yr eiddo ar ddyddiad yr asesiad a ffactorau cyfredol y farchnad (yn cynnwys gwerthoedd a chostau cyfredol ar y pryd).
- 3) Lle gallai fod rhagdybiaethau neu farn ynglŷn â thuaddiadau i'r dyfodol o ran gwerthu ac adeiladu eiddo, gellir amrywio'r drefn gyffredinol hon i asesu hyfywedd drwy ystyried materion fel budd adfywio, datblygiadau mawr dros gyfnod o flynyddoedd a phrofion sensitifrwydd. Mae angen ystyried y rhain fel rhan o unrhyw asesiad hyfywedd o dan y Polisi Cynllunio.
- 4) **Ym mis Awst 2009 cyhoeddodd yr Asiantaeth Cartrefi a Chymunedau Nodyn Arfer Da – “Investment and Planning Obligations: Responding to the Downturn” a chyhoeddodd Llywodraeth Cymru “Cyflenwi tai fforddiadwy gan ddefnyddio cytundebau adran 106 – cyfarwyddyd wedi'i ddiweddarau” ym mis Medi 2009.** Mae'r nodiadau arfer da hyn yn cynnig arweiniad ar gyflenwi yn yr hinsawdd economaidd bresennol a hefyd yn argymhell sut y dylid asesu hyfywedd. Maent yn dilyn yr un drefn ag sy'n cael ei hargymhell gan VIP12 i asesu gwerth tir datblygu, ac yn argymhell y drefn o asesu hyfywedd – bod gwerth tir gweddilliol y datblygiad yn cael ei gymharu â gwerth tir meincnod. Os yw'r gwerth tir gweddilliol yn uwch na'r gwerth meincnod caiff y cynllun ei asesu fel un hyfyw.

- 5) Yng Nghymru a Llundain yn benodol, **ategwyd y dogfennau canllaw hyn gan Nodiadau Canllaw Pecyn Rheoli Datblygu Three Dragons**, a baratowyd ar gyfer Awdurdodau Lleol Cymru ac Awdurdod Llundain Fwyaf. Dyma a ddywed y Nodyn Canllaw ar hyn o bryd: *"Residual Value should be compared with the Existing Use Value of a site, Alternative Use Values, and, as general context/comparator, the site acquisition cost"*.
- 6) Mae'r Nodyn Canllaw hwn wedi dileu cyngor a roddwyd cyn hyn ynglŷn â chodi'r gwerth yn uwch na gwerth y defnydd sy'n bodoli fel cymhelliad i berchenogion tir i ddod â'r safle ymlaen i gael ei ddatblygu. Y rheswm am hyn yw bod i bob eiddo ffactorau penodol sy'n effeithio ar werth ac y byddai'n anghywir gosod "lefel" codi gwerth gan na fyddai hynny'n cael ei adlewyrchu'n briodol. Er enghraifft, mewn rhai sefyllfaoedd gallai'r gwerth ar y farchnad gyfateb i werth y defnydd sy'n bodoli ac ni fyddai hynny'n cael ei adlewyrchu pe câi ychwanegiad gwerth safonol ei ddefnyddio.
- 7) Mewn ymateb i'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol (a gyhoeddwyd gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol yn Lloegr yn ystod mis Mawrth 2012) ac oherwydd pwysigrwydd asesu hyfywedd o fewn ceisiadau cynllunio a'r diffyg canllawiau cenedlaethol ar fethodoleg sy'n cael ei hargymell, **mae'r RICS wedi cynhyrchu Nodyn Canllaw (ar ffurf drafft rhyddhau i ddechrau), sef "Financial viability in planning" (FVIP)**. Disgwylir i'r ddogfen hon gael ei chyhoeddi ar ei gwedd derfynol yn fuan iawn.
- 8) Mae ffocws y canllawiau hyn ar y cam rheoli datblygu, yn delio â cheisiadau'n ymwneud â safleoedd penodol. Mae wedi ceisio cysoni'r derminoleg a ddefnyddir â'r termau a ddefnyddir yn niffiniadau Llyfr Coch RICS. Er enghraifft, mae Gwerth Defnydd sy'n Bodoli yn derm a ddefnyddir fel arfer mewn adroddiadau Prisio Asedau at ddibenion cyfrifyddu. Gallai ei ddefnyddio mewn asesiadau hyfywedd gael ei ystyried yn ddryslyd.
- 9) Mae Nodyn Canllaw FVIP yn delio â'r gwerth tir meincnod fel a ganlyn:
*"To be in accordance with the definition of viability, site value should equate to the Market Value **subject to the following special assumption; that the value has regard to development plan policies and all other material planning considerations and disregards that which is contrary to the development plan**"*

(ein pwyslais ni). *However, any assessment of market value will have regard to prospective planning obligations and the point of viability appraisal is to assess the extent of these obligations.*"

- 10) Mae RICS yn diffinio Gwerth ar y Farchnad fel hyn: *"The estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*
- 11) Mae'r diffiniad hwn a'r rhagdybiaeth arbennig yn rhoi sylw i'r defnydd ar yr eiddo sy'n bodoli, unrhyw ychwanegiad gwerth sy'n ofynnol fel cymhelliad i'r perchennog tir i werthu ar gyfer datblygu, ac unrhyw ddefnyddiau amgen posibl. Mae'n ystyried y ffactorau ansicrwydd ynghlwm wrth ddefnydd amgen sydd heb gael caniatâd cynllunio. Nid yw'n rhagnodi pa ychwanegiad gwerth sy'n briodol uwchlaw gwerth unrhyw ddefnydd sy'n bodoli.
- 12) Mewn termau ymarferol, nid yw'r nodyn FVIP drafft yn arwain at unrhyw wahaniaeth arwyddocaol yn y ffordd y cyflawnir asesiadau hyfywedd generig. Mae'n diffinio'r drefn mewn ffordd sy'n cyd-fynd â diffiniadau Llyfr Coch RICS. Yn arbennig, mae'n rhoi cyngor ynglŷn â'r drefn a seilir ar werth tir Meincnod, ond nid yw'n rhoi canllawiau penodol ynglŷn â pha fewnbynnau i'w defnyddio (h.y. pa lefel o ychwanegiad gwerth uwchlaw'r defnydd sy'n bodoli etc) gan fod hyn yn cael ei ystyried yn amhriodol am ei fod yn debygol o amrywio ym mhob set o amgylchiadau.
- 13) Nid yw'r diffiniad newydd hwn yn golygu y byddai casgliadau ynglŷn â hyfywedd yn anghywir os cânt eu llunio drwy i'r rhagdybiaethau generig fabwysiadu'r drefn "ychwanegiad uwchlaw gwerth defnydd sy'n bodoli". Nid yw'r mewnbynnau gwerth meincnod gwirioneddol yn anghyson â'r lefelau y byddem yn eu disgwyl o gydymffurfio â'r Nodyn Canllaw.
- 14) Rhyddhaodd y **Grŵp Cyflenwi Tai Lleol ei ganllawiau, "Viability Testing Local Plans" (VTLP), i Loegr ym mis Mehefin 2012**, ac maent yn canolbwyntio'n bennaf ar brofion hyfywedd ar draws ardal gyfan gydol cyfnod y Cynllun Lleol. Mae'r canllawiau hyn a Nodyn Canllaw RICS, "Financial Viability in Planning" (FVIP), ill dau yn delio â chynllunio polisi a'i gyflawni wedyn, felly er mwyn gwireddu dyheadau'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol mae'n bwysig bod y rhain yn ymdrin â phrofi hyfywedd mewn ffordd debyg. Y cwestiwn felly yw: ydy'r ddwy set o ganllawiau yn

dweud pethau gwahanol? Mewn un maes allweddol - asesu gwerth tir – mae'n ymddangos mai'r ateb yw ydynt. Ond a ydyn nhw? Ydyn nhw, mewn gwirionedd, yn dweud yr un peth, ond yn ei fynegi mewn ffyrdd gwahanol? Mae'r ddwy set o ganllawiau yn argymhell mai'r ffordd orau o brofi hyfywedd yw drwy'r drefn arfarnu gweddilliol a thrwy gymharu gwerth gweddilliol tir yn erbyn gwerth tir Trothwy (VTLP) neu werth tir Meincnod (FVIP).

15) Dyma'r canllawiau a geir yng **nghyd-destun y Fframwaith Polisi Cynllunio**

Cenedlaethol: *“Pursuing sustainable development requires careful attention to viability and costs in plan-making and decision-taking. Plans should be deliverable.... To ensure viability, the costs of any requirements likely to be applied to development, such as requirements for affordable housing, standards, infrastructure contributions or other requirements should, when taking account of the normal cost of development and mitigation, provide competitive returns to a willing land owner and willing developer to enable the development to be deliverable. “... In order to be appropriate, the cumulative impact of these standards and policies should not put implementation of the plan at serious risk, and should facilitate development throughout the economic cycle....”* (paragraffau 173-4 y polisi)

16) Wrth sicrhau bod safleoedd datblygu yn hyfyw a bod dichon eu datblygu, y geiriau allweddol yn y canllawiau yw “enillion cystadleuol” (“*competitive returns*”). Nid yw'r fframwaith cenedlaethol yn egluro ystyr y term hwn. Er enghraifft, ai'r cynnig uchaf mewn tendr cystadleuol am safle yw'r ystyr? Rydym yn credu y byddai'r rhan fwyaf o briswyr yn derbyn nad dyna'r bwriad, ond gallai'r diffyg eglurder achosi problem. Yn ein barn ni, mae'r term wedi'i fwriadu i olygu'r pris y mae perchennog tir yn barod i'w dderbyn *mewn marchnad gystadleuol gyda pherchenogion tir eraill* er mwyn rhyddhau tir i'r farchnad ar gyfer datblygiad preswyl.

17) Dyma a ddywed VTLP: *“....Threshold Land Value should represent the value at which a typical willing landowner is likely to release land for development...”*. Mae pryder ynglŷn â defnyddio'r gwerth ar y farchnad oherwydd credir bod i hynny'r risg o ymgorffori rhagdybiaethau ynglŷn â chostau polisi cyfredol, yn hytrach na helpu i amlygu potensial polisi i'r dyfodol. Mae'r canllawiau'n awgrymu y dylai'r Trothwy gael ei seilio ar breimiwm uwchlaw gwerthoedd defnydd sy'n bodoli a gwerthoedd defnydd amgen credadwy. (Nid yw'n glir a yw'r canllawiau'n bwriadu premiwm uwchlaw gwerth defnydd amgen.) Dylai'r premiwm gael ei bennu'n lleol, ond dylid ei seilio ar dystiolaeth er mwyn cynrychioli enillion cystadleuol i'r perchennog tir. Mae hyn yn

awgrymu gweithredu ar sail tystiolaeth y farchnad – ddim yn annhebyg i werth y farchnad?

- 18) Yn hanesyddol, roedd y drefn hon yn rhagdybio y câi tir ei ryddhau am ganran (a ddangosir mewn rhai canllawiau fel ychwanegiad gwerth sefydlog, neu ychwanegiadau gwerth o fewn ystod gul) uwchlaw gwerth y defnydd sy'n bodoli a oedd yn fypwyol, yn cael ei chymhwyso'n anghyson ac, yn bennaf oll, nad oedd yn adlewyrchu'r farchnad. Dylai cyngor VTLP y dylid ei seilio ar dystiolaeth y farchnad o enillion cystadleuol i'r perchennog tir newid y ffordd y caiff hyn ei asesu yn sylfaenol. Gan ei fod wedi'i seilio ar dystiolaeth y farchnad, gall unrhyw ychwanegiad amrywio o un sylweddol i ddim ychwanegiad o gwbl os yw tystiolaeth y farchnad yn cefnogi hynny.
- 19) O ran safleoedd tir glas mae'r canllawiau'n argymhell defnyddio meincnodau wedi'u seilio ar dystiolaeth y farchnad leol a gwybodaeth am ddarpariaethau isafbris nodweddiadol a ddefnyddiwyd mewn cytundebau gyda datblygwyr/hyrwyddwyr safleoedd ar safleoedd tebyg. Ni roddwyd unrhyw ganllawiau ynglŷn â'r rhagdybiaethau y dylid eu gwneud ar safleoedd tir llwyd wedi'u clirio, er ein bod yn amau bod hynny'n anfwriadol.
- 20) Mae gennym bryderon ynglŷn â'r cyfeiriad mai dim ond i dystiolaeth leol y dylid rhoi sylw gan na fydd tystiolaeth felly ar gael efallai mewn llawer o achosion, ac efallai na fydd yn adlewyrchu tystiolaeth y farchnad ehangach beth bynnag. Mae geiriad y canllawiau'n datgan sut y bwriedir i'r Trothwy gael ei asesu ac mae'n glir iawn ynglŷn â hynny, yn enwedig o ran polisi'r dyfodol. Fodd bynnag, mae'n rhoi arweiniad sy'n caniatáu rhoi sylw i dystiolaeth marchnad ddiamod – Diamod yn yr ystyr nad oes rhaid iddi ystyried gofynion polisi cynllunio cyfredol neu ofynion sy'n dechrau ymddangos, a gallai fod yn groes i'r cynllun datblygu.
- 21) Wedi dweud hynny, mae'n weddol glir fod y ddwy sylfaen hon er asesu Trothwy, o'i cymryd gyda'i gilydd, wedi'u bwriadu i adlewyrchu enillion cystadleuol i'r perchennog tir wedi'u seilio ar y farchnad. Felly, ar ôl datrys unrhyw anawsterau cychwynnol, byddai hyn yn cydymffurfio â chanllawiau'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol.
- 22) **Y drefn Hyfywedd Ariannol ym maes Cynllunio:** Dyma'r diffiniad o werth safle Meincnod yn FVIP wrth arfarnu safleoedd penodol: *“Site Value should equate to the market value subject to the following assumption: that the value has regard to*

development plan policies and all other material planning considerations and disregards that which is contrary to the development plan.”

23) Mae hwn yn ddiffiniad clir iawn a bernir ei fod yr un fath ag enillion cystadleuol i'r perchennog tir, y cyfeirir ato yn y Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol. Mae "...Has regard to..." a "...disregards..." yn awgrymu bod polisiau cynllunio'n cael eu cymryd i ystyriaeth wrth asesu gwerth safle. Mae hyn yn cynnwys ystyried hyfywedd mewn rhai amgylchiadau (e.e. Ad106 a chyflenwi tai fforddiadwy), ac eraill lle na roddir sylw i hyfywedd (e.e. taliadau ASC). Mae'r drefn sy'n cael ei hargymell gan FVIP yn wahanol i VTLP mewn nifer o ffyrdd, yn bennaf:

- Y dylid ystyried tystiolaeth y farchnad yn gyffredinol (h.y. peidio â'i chyfyngu i dystiolaeth leol yn unig).
- Y dylai gwerth safle roi sylw i bolisiau cynllunio ac ystyriaethau cynllunio perthnasol.
- Mae'n diystyru tystiolaeth marchnad sy'n groes i'r cynllun datblygu.

24) Wrth gynnal profion hyfywedd i ardal gyfan, ceir rhagdybiaeth ychwanegol yn y canllawiau FVIP: *"The Site Value (as defined above) may need to be further adjusted to reflect the emerging policy/CIL charging level. The level of the adjustment assumes that site delivery would not be prejudiced. Where an adjustment is made, the practitioner should set out their professional opinion underlying the assumptions adopted. These include, as a minimum, comments on the state of the market and delivery targets as at the date of assessment."*

25) Mae hyn yn ymdrin yn benodol â'r pryder y cyfeiriwyd ato yn VTLP na ddylai'r gwerth safle cymharol gynnwys rhagdybiaethau sydd wedi'u seilio ar rwymedigaethau polisi cynllunio sy'n bodoli. Felly, beth sy'n cael ei ystyried wrth asesu gwerth y farchnad yn ôl y ddau ddiffiniad hyn? Yr holl ffactorau perthnasol fyddai'n pennu'r gwerth, yn cynnwys:

- Enillion cystadleuol i'r perchennog tir, Mae hyn yn adlewyrchu gwiriadau ychwanegol, yn cynnwys tystiolaeth o werthiannau tebyg a chyfrifo gwerth safle fel canran o werth cyfalaf y cynllun. Cydnabyddir ei bod yn anodd dod o hyd i dystiolaeth o werthiannau gwirioneddol debyg gan fod pob safle'n wahanol ac nad yw'r dystiolaeth sydd ar gael bob amser wedi'i seilio ar amodau'r farchnad ar y pryd.
- Gwerth mewn defnyddiau sy'n bodoli neu ddefnyddiau amgen. Gallai hyn gynnwys addasiad ar i fyny (e.e. Cymhelliad i werthu) neu ar i lawr (e.e. Yn adlewyrchu risg Gwerth Defnydd Amgen) os yw'n briodol, yn seiliedig ar dystiolaeth y farchnad.

26) Yn ein barn ni, mae ystyr hyn mewn termau ymarferol fel a ganlyn:

- Ar safleoedd trefol tir llwyd (heb eu clirio), mae'r dra thebygol y bydd gwerth y farchnad gyda rhagdybiaethau cynllunio yr un fath â'r uchaf o blith defnyddiau sy'n bodoli neu ddefnyddiau amgen, wedi'i addasu yn unol â thystiolaeth y farchnad am enillion cystadleuol i'r perchennog tir. Gallai fod eithriadau prin i hyn.
- Ar safleoedd tir llwyd wedi'u clirio a safleoedd tir glas, bydd gwerth y farchnad gyda rhagdybiaethau cynllunio yn adlewyrchu enillion cystadleuol i'r perchennog tir sy'n ddigon i ddod â'r safle ymlaen i'w ddatblygu, ar sail tystiolaeth y farchnad.

27) Mae'r canllawiau'n rhoi sylw i'r pris gwerthu gwirioneddol ac, er y dylai gael ei gymryd i ystyriaeth, maent o'r farn y gallai fod yn berthnasol wrth asesu Meincnod neu efallai na fydd yn berthnasol. Gallai hyn fod oherwydd y newid yn amodau'r farchnad rhwng y dyddiad prynu ac arfarnu neu oherwydd rhagdybiaethau afresymol/groptimistaidd gan y datblygwr.

28) Cafodd y canllawiau VTLP eu drafftio mewn ffordd "ystyriol o'r darllenwr" sy'n ceisio tynnu ynghyd amrywiaeth barn ymysg rhanddeiliaid allweddol yn y broses o sefydlu datblygiadau preswyl. Yn anochel, gyda buddiannau mor amrywiol, mae'n cynnwys nifer o anghysondebau. Fodd bynnag, y byrdwn cyffredinol yw y dylai gwerth safle Trothwy ar gyfer asesiadau hyfywedd ardal gyfan roi sylw i dystiolaeth marchnad (leol), gan adlewyrchu'r angen am enillion cystadleuol i'r perchennog tir i sicrhau bod safleoedd addas yn cael eu darparu i'w datblygu dros gyfnod cylch economaidd y Cynllun Lleol.

29) Efallai ei bod yn ymddangos i syrfewyr fod terminoleg a chysyniadau'r VTLP ar sut i asesu'r gwerth safle Trothwy yn ddianghenraid o gymhleth a bod angen eu mireinio ymhellach. Ni fu'r canllawiau ar gael yn eang i'w hadolygu cyn eu cyhoeddi, ac mae elfennau ynddynt y mae angen eu hailystyried. Fodd bynnag, o ran egwyddorion cyffredinol, mae'r canllawiau'n cydymffurfio â chanllawiau'r Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol.

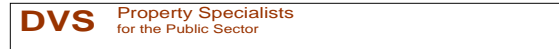
30) Mae canllawiau FVIP RICS wedi bod drwy broses adolygu drylwyr ac maent yn tynnu ynghyd farn amrywiaeth eang o arbenigwyr datblygu o'r sectorau cyhoeddus a phreifat. Er eu bod yn canolbwyntio'n bennaf ar hyfywedd penodol-i-safle, maent hefyd yn ymdrin ag asesiadau hyfywedd ardal gyfan i ddangos y dylid ymdrin â'r ddwy agwedd hon o'r broses gynllunio yn yr un ffordd, i sicrhau cysondeb. Eu nod yw egluro sut yr asesir gwerth meincnod safle gan ddefnyddio termau a diffiniadau safonol. Maent yn argymhell trefn wedi'i seilio ar dystiolaeth y farchnad sy'n adlewyrchu enillion cystadleuol i'r perchennog tir ac amcanion polisi cynllunio i'r gymuned. Maen nhw hefyd, felly, yn cydymffurfio â chanllawiau'r Fframwaith Polisi

Cynllunio Cenedlaethol.

31) Y casgliad rhesymegol, felly, yw hyn. Os defnyddir y ddwy set o ganllawiau yn unol â'r egwyddorion sydd wedi'u datgan, dylid cyrraedd set o gasgliadau sydd fwy neu lai yr un fath. Yn ein barn ni byddai'r canllawiau VTLP yn well o gael eu mireinio ymhellach, ond efallai ei bod yn haws dweud hynny na'i wneud. Mae angen i RICS barhau i weithio gyda'r diwydiant datblygu ehangach i sicrhau bod pawb yn deall ei drefn weithredu yn glir ac yn derbyn ei bod yn cyd-fynd ag amcanion y Fframwaith Polisi Cynllunio Cenedlaethol.

DVS Appraisal Toolkit showing Viability Testing in connection with Carmarthenshire CIL Study

Site Address:	Sample DVS Appraisal		
Assumed Development:	24 Dwellings (30% will be affordable housing)		
Gross Site Area:	0.89	Hectares	Gross acres: 2.199
Net Development Area:	0.80	Hectares	Net Acres: 1.977



Appraisal showing house prices @	100%	of values determined at date of assessment
Appraisal showing build costs @	100%	of rates determined at date of assessment

No of Units	A) Open Market housing	Gross Internal Area per unit (SQM)	Sale values per GIA (Value Check)	Sale price per unit	Total market sales	(Where appropriate) Apartment sale values per assumed EFA (Value Check)	
10	4 bed detached houses	150	£1,700	£255,000	£2,550,000		
7	5 bed detached houses	180	£1,667	£300,000	£2,100,000		
Total GIA: -		2,760		Total Sales: -	£4,650,000		
No of Units	B) Affordable housing- Intermediate For Sale tenure	Gross Internal Area per unit (SQM)	CCC Transfer price	% value adjustment	Total affordable sales	CCC Location: -	
1	1 bedroom apartment	46	£52,458	na	£0	Taf Myrddin	
2	2 bedroom apartment (Same value as a house)	59	£65,572	na	£0	Taf Myrddin	
6	2 bedroom house (Same value as a flat)	83	£65,572	na	£0	Taf Myrddin	
	3 bedroom house	88	£78,686	na	£472,116	Taf Myrddin	
	4 bedroom house	110	£91,801	na	£0	Taf Myrddin	
Total GIA: -		528		Total Sales: -	£472,116		
No of Units	C) Affordable housing- Intermediate Rent / Social Rent	Gross Internal Area per unit (SQM)	Weekly Intermediate rent	% allowance for Voids, debts and fees	Annual Maintenance / Management	% Yield	Total affordable sales
5	Detached HOUSE (Bespoke template- No ACG)	130	£150	5.0%	£700	6.25%	£0
6	P4B HOUSE 110 (Detached)	110	£140	5.0%	£700	6.25%	£0
4	P3B HOUSE 88 (Detached)	88	£130	5.0%	£700	6.25%	£0
4	P3B HOUSE 88 (Semi-detached)	88	£109	5.0%	£700	6.25%	£0
4	P3B HOUSE 88 (Terrace)	88	£107	5.0%	£700	6.25%	£0
1	4P2B HOUSE 83 (terrace / town house)	83	£96	5.0%	£700	6.25%	£64,678
	2P1B FLAT - COMMON ACCESS 46	46	£90	5.0%	£700	6.25%	£0
	5P3B BUNGALOW-WHEELCHAIR 115	115	£110	5.0%	£700	6.25%	£0
Total GIA: -		83		Total Sales: -			£64,678
D) Social Housing Grant (SHG)							£0
Total GIA (SQM):		3,371					
Residential Sqft per Net Acre:		7,429		Gross Development Value (GDV) :	£5,186,794		
Dwellings Per Net Hectare:		30.0					
% number of affordable homes:		29%					

E) Benchmark Land Value (BMLV) Adopted for viability testing purposes:		£330,000	BMLV per GROSS Hectare:	£370,787
Stamp duty	3.00%	£9,900	BMLV per Net Development Hectare:	£412,500
Agent fees on land acquisition	1.00%	£3,300	Land value per GROSS acre:	£150,055
Legal fees on land acquisition	0.50%	£1,650	Land value per NET acre:	£166,936
Other		£0		
Gross BMLV:		£344,850		

F) Construction costs:	Apartment GIA	Housing GIA	Bungalow GIA	Area total (GIA)	Total build area (SqM in GIA)	Construction rate £s psm (e.g. BCIS)	Total construction costs
					0	£1,080	£0
		3,371			3,371	£898	£3,027,158
			0		0	£997	£0
					3,371	Total construction cost: -	£3,027,158
G) External Works & Sustainability:						17.50%	£529,753
H) Contingency (Construction / Externals) at:						2.50%	£88,923
I) Professional Fees (Construction / Externals) at:						6.00%	£213,415
J) Other Development specific costs (E.g. Planning Obligations etc):							£0
							£0
							£0
K) Disposal costs						Total Other costs: -	£0
Agency & Marketing fees on open market housing		At rate of:				3.00%	£139,500
Legal fees on open market housing		At rate of:				0.50%	£23,250
Agency fees on Intermediate For Sale housing		At rate of:				0.50%	£2,361
Legal fees on Intermediate For Sale housing		At rate of:				0.50%	£2,361
Agency fees on Intermediate/Social Rent:		At rate of:				0.50%	£323
Legal fees on Intermediate/Social Rent:		At rate of:				0.50%	£323
						Total Disposal costs: -	£168,118
L) Finance		Debit Interest Rate:-				6.50%	
		Credit Interest Rate				3.25%	
						Total Finance costs: -	£135,766
M) Developer profit							
Profit on Open Market Housing @	16.67%	On Open Market GDV					£775,155
Profit on Affordable Housing @	4.76%	On Affordable GDV (Including any SHG package price)					£25,551
						Total Profit allowance: -	£800,706
Total development costs (including land):							£4,963,838

Total costs (before CIL) per GIA =	£1,473		
N) Development Surplus/Deficit		Total amount (£'s): -	£222,956
Result is amount potentially available for CIL (Before any viability margin)		Rate (£s per square metres) across Open Market Housing (ONLY) GIA : -	£81

DVS Appraisal Toolkit showing Viability Testing in connection with Carmarthenshire CIL Study

Site Address:	Sample DVS commercial appraisal		
Assumed Development:	Retail		
Gross Site Area:	0.08	Hectares	Gross acres: 0.198
Net Development Area:	0.056	Hectares	Net Acres: 0.138



Appraisal showing Capital Value @ 100% of values determined at date of assessment
 Appraisal showing build costs @ 100% of rates determined at date of assessment

Receipts:	Commercial unit size SQM (Retail Values measured to NIA)	Rent per SQM	Gross rent pa	All risk yield (YP into perpetuity)	Total
No. units					£
1	A) Small Retail	111.60	£150.00	£16,740 8.50%	£196,941
	Gross to net floor area ratio	90.00%			
				£16,740 0	£196,941
	Deduct Tenant inducements:-		Reverse premium (sum paid by landlord to induce the tenant to enter into the lease).		£0
		Rent free period (treated as an upfront cost) of:	0 Months		£0
			Add back Any premium to Landlord:-		£0
				Gross Value	£196,941
			Purchaser's investment costs (Paid / allowed in to transaction value) @ 5.50%		£10,832
			A) NET DEVELOPMENT VALUE (Net investment realisation):-		£186,109
No. units	B) Other Income streams (Investment values)	Commercial unit size SQM (Office)	Rent per SQM	Gross rent pa	All risk yield (YP)
0					£0
				£0.00	£0
	All risk Yield	6.00%			16.67
				Purchaser's investment costs (Paid / allowed in to transaction value) @ 5.50%	£0
				B) NET DEVELOPMENT VALUE (Net investment realisation):-	£0
	C) Other income / Funding grant				C) VALUE:- £0
	Total Units	1			
	Total GIA (SQM):	124			
	Development Sqft per Net Acre:	9,646		Gross Development Value (GDV):	£186,109
	Units Per Net Hectare:	17.9			

D) Benchmark Land Value (BMLV) Adopted for viability testing purposes:		£100,000	BMLV per GROSS Hectare:	£1,250,000
Stamp duty	4.00%	£4,000	BMLV per Net Development Hectare:	£1,785,714
Agent fees on land acquisition	1.00%	£1,000	Land value per GROSS acre:	£505,868
Legal fees on land acquisition	0.50%	£500	Land value per NET acre:	£722,669
Other		£0		
Gross BMLV:		£105,500		

	Shops (up to 1,000 sqm GIA) - BCIS Rate	Total build area (Sqm in GIA)	Construction rate £s psm (e.g. BCIS)	Total construction costs
E) Construction costs:	134.00	124	£789	£97,836
F) External Works & Sustainability:			17.50%	£17,121
G) Contingency (Construction / Externals) at:			2.50%	£2,874
H) Professional Fees (Construction / Externals) at:			6.00%	£6,897
I) Other Development specific costs (E.g. Planning Obligations etc):				£0
				£0
				£0
				Total Other costs:- £0
J) Letting costs			% of GDV	
Agency & Marketing fees on Office Capital Sales (A)	At rate (% of 1st years' rent) of:		10.00%	£1,674
Legal fees on Office Capital Sales (A)	At rate (% of 1st years' rent) of:		2.50%	£419
Agency fees on Other Investment Capital Values (B)	At rate (% of 1st years' rent) of:		10.00%	£0
Legal fees on Other Investment Capital Values (B)	At rate (% of 1st years' rent) of:		2.50%	£0
			Total Disposal costs:-	£2,093
K) Disposal costs			% of GDV	
Agency & Marketing fees on Office Capital Sales (A)	At rate of:		3.00%	£5,583
Legal fees on Office Capital Sales (A)	At rate of:		0.50%	£931
Agency fees on Other Investment Capital Values (B)	At rate of:		3.00%	£0
Legal fees on Other Investment Capital Values (B)	At rate of:		0.50%	£0
			Total Disposal costs:-	£6,514
L) Finance	Debit Interest Rate:-		6.50%	
	Credit Interest Rate		3.25%	
			Total Finance costs:-	£7,722
M) Developer profit	Profit on Development Value @ (Commercial rate)	15.00%	On Open Market GDV	£27,916
			Total Profit allowance:-	£27,916
			Total development costs (including land):	£168,973

N) Development Surplus/Deficit	Total amount (£s): -	£17,136
Result is amount potentially available for CIL (Before any viability margin)	Rate (£s per square metres) across Open Market Element (ONLY) GIA :-	£138

Test ref	Site description (Final report)	Sub-market area	Gross ha	Net ha	Sept Units	GDV (OMH)	GIA (OMH)	OMH Rate per GIA	% AFH	Total dph (net)	Land Benchmark	BMLV- £s per Net ACRE	BMLV- £s per GROSS ACRE	Base CIL residual; £s per GIA of private homes	CIL rate (£s per GIA of OMH) if buffer of:- 50%	CIL rate (£s per GIA of OMH) if buffer of:- 40%	CIL rate (£s per GIA of OMH) if buffer of:- 30%	CIL rate (£s per GIA of OMH) if buffer of:- 20%	
Llandovery - Llandeilo																			
1	Large Greenfield site on edge of town location	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	10.38	6.66	195	£24,885,000	14,341	£1,735	30%	29	£2,500,000	£151,912	£97,470	£139	£69.50	£83.40	£97.30	£111.20	
2	Brownfield site in low viability locality	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	0.29	0.29	10	£845,000	525	£1,610	30%	34	£75,000	£104,662	£104,662	£-179	£-179	£-179	£-179	£-179	Negative results; no margin appropriate
33	Greenfield site on edge of town location	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	3.2	2.4	61	£8,485,000	5,254	£1,615	30%	25	£800,000	£134,898	£101,174	£85	£42.50	£51.00	£59.50	£68.00	
Sub-market area average:														£15	£-22	£-15	£-7	£0	
Average with boundary change to remove low viability area:														£112	£56	£67	£78	£90	
Ammanford - Cross hands																			
12	Greenfield site in low viability locality	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	0.68	0.61	8	£1,750,000	1,330	£1,316	10%	13	£100,000	£66,343	£59,514	£-175	£-175	£-175	£-175	£-175	Negative results; no margin appropriate
13	Large Greenfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	7.17	5.38	289	£33,455,000	19,441	£1,721	10%	54	£1,750,000	£131,639	£98,775	£249	£124.50	£149.40	£174.30	£199.20	
30	Brownfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	2.91	2.18	65	£7,595,000	5,070	£1,498	10%	30	£700,000	£129,948	£97,349	£0	£0.00	£0.00	£0.00	£0.00	
Sub-market area average:														£25	£-17	£-9	£-0	£8	
Average with boundary change to remove low viability area:														£125	£62	£75	£87	£100	
Llanelli																			
7	Greenfield site on edge of town location	Llanelli	2.22	1.67	50	£6,710,400	4,166	£1,611	20%	30	£400,000	£96,933	£72,918	£75	£37.50	£45.00	£52.50	£60.00	
8	Brownfield site in town centre location	Llanelli	9.8	7.35	221	£26,840,000	16,805	£1,597	20%	30	£2,500,000	£137,651	£103,238	£50	£25.00	£30.00	£35.00	£40.00	
31	Brownfield site on edge of town location	Llanelli	7.1	5.33	206	£27,045,000	15,550	£1,739	20%	39	£1,800,000	£136,670	£102,599	£177	£88.50	£106.20	£123.90	£141.60	
Sub-market area average:														£101	£50	£60	£70	£81	
Carmarthen																			
5	(Smaller) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	0.89	0.8	24	£4,650,000	2,760	£1,685	30%	30	£330,000	£166,936	£150,055	£81	£40.50	£48.60	£56.70	£64.80	
14	(Larger) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	1.29	1.16	35	£6,375,000	3,675	£1,735	30%	30	£475,000	£165,715	£149,015	£106	£53.00	£63.60	£74.20	£84.80	
Sub-market area average:														£94	£47	£56	£65	£75	
St Clears																			
3	Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	2.64	1.98	50	£6,435,000	3,930	£1,637	30%	25	£350,000	£71,537	£53,653	£94	£47.00	£56.40	£65.80	£75.20	
4	Western Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	3.67	2.75	63	£7,395,000	4,441	£1,665	30%	25	£500,000	£73,581	£55,135	£76	£38.00	£45.60	£53.20	£60.80	
29	Northern Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	1.48	1.33	50	£6,200,000	3,800	£1,632	30%	38	£360,000	£109,541	£98,439	£100	£50.00	£60.00	£70.00	£80.00	
Sub-market area average:														£90	£45	£54	£63	£72	
Averages across all viable sub-market areas locations:-														£104	£52	£62	£73	£83	
Kidwelly & Burry Port																			
9	Greenfield site on edge of village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	2.18	1.63	41	£5,612,500	3,956	£1,419	20%	25	£300,000	£74,484	£55,692	£-123	NA	NA	NA	NA	Negative results; no margin appropriate
11	Greenfield site on edge of southern village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	4.99	3.74	94	£11,540,000	8,248	£1,399	20%	25	£650,000	£70,335	£52,716	£-82	NA	NA	NA	NA	Negative results; no margin appropriate
32	Village infill site	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	0.63	0.57	14	£1,430,000	956	£1,496	20%	25	£160,000	£113,598	£102,780	£-139	NA	NA	NA	NA	Negative results; no margin appropriate
Sub-market area average:														£-115	NA	NA	NA	NA	
Newcastle Emlyn & Northern Rural Area																			
10	Greenfield site on edge of village	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	2.49	1.87	38	£6,070,000	4,105	£1,479	20%	20	£300,000	£64,924	£48,758	£-74	NA	NA	NA	NA	Negative results; no margin appropriate
6	Greenfield site on edge of town	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	0.89	0.8	20	£2,680,000	1,740	£1,540	20%	25	£165,000	£83,468	£75,028	£-8	NA	NA	NA	NA	Negative results; no margin appropriate
Sub-market area average:														£-41	NA	NA	NA	NA	

Appendix G- Residential results & SA of build costs

Test ref	Test Site	Sub-market area	Gross ha	Net ha	Sept Units	GDV (OMH)	GIA (OMH)	OMH Rate per GIA	% AFH	Total dph (net)	Land Benchmark	BMLV- £s per Net ACRE	BMLV- £s per GROSS ACRE	CIL residual @ 90% BCIS	CIL residual @ 95% BCIS	CIL residual @ 100% BCIS	CIL residual @ 105% BCIS	CIL residual @ 110% BCIS
1	Large Greenfield site on edge of town location	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	10.38	6.66	195	£24,885,000	14,341	£1,735	30%	29	£2,500,000	£151,912	£97,470	£307	£223	£139	£52	-£35
2	Brownfield site in low viability locality	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	0.29	0.29	10	£845,000	525	£1,610	30%	34	£75,000	£104,662	£104,662	£28	-£75	-£179	-£283	-£387
3	Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	2.64	1.98	50	£6,435,000	3,930	£1,637	30%	25	£350,000	£71,537	£53,653	£258	£177	£94	£9	-£77
4	Western Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	3.67	2.75	63	£7,395,000	4,441	£1,665	30%	25	£500,000	£73,581	£55,135	£250	£164	£76	-£14	-£105
5	(Smaller) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	0.89	0.8	24	£4,650,000	2,760	£1,685	30%	30	£330,000	£166,936	£150,055	£227	£154	£81	£8	-£65
6	Greenfield site on edge of town	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	0.89	0.8	20	£2,680,000	1,740	£1,540	20%	25	£165,000	£83,468	£75,028	£149	£70	-£8	-£87	-£166
7	Greenfield site on edge of town location	Llanelli	2.22	1.67	50	£6,710,400	4,166	£1,611	20%	30	£400,000	£96,933	£72,918	£215	£145	£75	£5	-£66
8	Brownfield site in town centre location	Llanelli	9.8	7.35	221	£26,840,000	16,805	£1,597	20%	30	£2,500,000	£137,651	£103,238	£205	£128	£50	-£28	-£106
9	Greenfield site on edge of village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	2.18	1.63	41	£5,612,500	3,956	£1,419	20%	25	£300,000	£74,484	£55,692	£24	-£49	-£123	-£197	-£270
10	Greenfield site on edge of village	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	2.49	1.87	38	£6,070,000	4,105	£1,479	20%	20	£300,000	£64,924	£48,758	£65	-£4	-£74	-£144	-£213
11	Greenfield site on edge of southern village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	4.99	3.74	94	£11,540,000	8,248	£1,399	20%	25	£650,000	£70,335	£52,716	£63	-£9	-£82	-£155	-£228
12	Greenfield site in low viability locality	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	0.68	0.61	8	£1,750,000	1,330	£1,316	10%	13	£100,000	£66,343	£59,514	-£46	-£111	-£175	-£240	-£305
13	Large Greenfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	7.17	5.38	289	£33,455,000	19,441	£1,721	10%	54	£1,750,000	£131,639	£98,775	£389	£319	£249	£178	£106
14	(Larger) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	1.29	1.16	35	£6,375,000	3,675	£1,735	30%	30	£475,000	£165,715	£149,015	£260	£183	£106	£29	-£48
29	Northern Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	1.48	1.33	50	£6,200,000	3,800	£1,632	30%	38	£360,000	£109,541	£98,439	£271	£186	£100	£13	-£76
30	Brownfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	2.91	2.18	65	£7,595,000	5,070	£1,498	10%	30	£700,000	£129,948	£97,349	£146	£74	£0	-£74	-£149
31	Brownfield site on edge of town location	Llanelli	7.1	5.33	206	£27,045,000	15,550	£1,739	20%	39	£1,800,000	£136,670	£102,599	£331	£254	£177	£98	£10
32	Village infill site	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	0.63	0.57	14	£1,430,000	956	£1,496	20%	25	£160,000	£113,598	£102,780	£32	-£53	-£139	-£224	-£310
33	Greenfield site on edge of town location	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	3.2	2.4	61	£8,485,000	5,254	£1,615	30%	25	£800,000	£134,898	£101,174	£253	£169	£85	£1	-£83

Appendix H- Residential results & SA of house prices

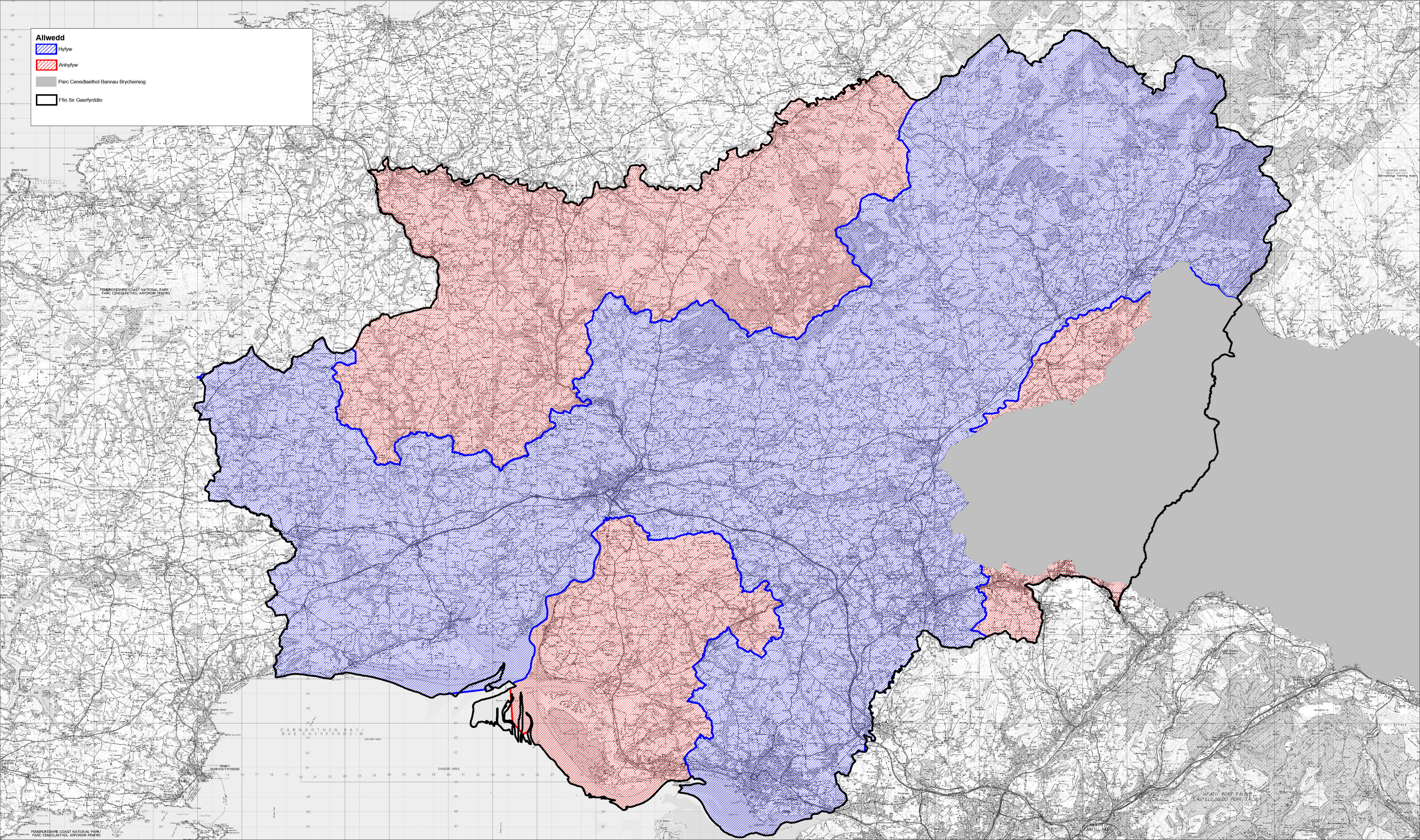
Test ref	Test Site	Sub-market area	Gross ha	Net ha	Sept Units	GDV (OMH)	GIA (OMH)	OMH Rate per GIA	% AFH	Total dph (net)	Land Benchmark	Rounded		CIL residual @ 90% HPs	CIL residual @ 95% HPs	CIL residual @ 100% HPs	CIL residual @ 105% HPs	CIL residual @ 110% HPs
												BMLV- £s per Net ACRE	BMLV- £s per GROSS ACRE					
1	Large Greenfield site on edge of town location	Llandoverly, Llandeilo and north east Carmarthenshire	10.38	6.66	195	£24,885,000	14,341	£1,735	30%	29	£2,500,000	£151,912	£97,470	£25	£57	£139	£218	£297
2	Brownfield site in low viability locality	Llandoverly, Llandeilo and north east Carmarthenshire	0.29	0.29	10	£845,000	525	£1,610	30%	34	£75,000	£104,662	£104,662	£334	£256	£179	£102	£25
3	Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	2.64	1.98	50	£6,435,000	3,930	£1,637	30%	25	£350,000	£71,537	£53,653	£59	£18	£94	£168	£242
4	Western Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	3.67	2.75	69	£7,395,000	4,441	£1,665	30%	25	£500,000	£73,581	£55,135	£81	£2	£76	£152	£228
5	(Smaller) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	0.89	0.8	24	£4,650,000	2,760	£1,685	30%	30	£330,000	£166,936	£150,055	£56	£13	£81	£149	£217
6	Greenfield site on edge of town	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	0.89	0.8	20	£2,680,000	1,740	£1,540	20%	25	£165,000	£83,468	£75,028	£158	£81	£8	£65	£139
7	Greenfield site on edge of town location	Llanelli	2.22	1.67	50	£6,710,400	4,166	£1,611	20%	30	£400,000	£96,933	£72,918	£59	£8	£75	£142	£209
8	Brownfield site in town centre location	Llanelli	9.8	7.35	221	£26,840,000	16,805	£1,597	20%	30	£2,500,000	£137,651	£103,238	£97	£24	£50	£124	£196
9	Greenfield site on edge of village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	2.18	1.63	41	£5,612,500	3,956	£1,419	20%	25	£300,000	£74,484	£55,692	£242	£182	£123	£63	£4
10	Greenfield site on edge of village	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	2.49	1.87	38	£6,070,000	4,105	£1,479	20%	20	£300,000	£64,924	£48,758	£196	£135	£74	£13	£48
11	Greenfield site on edge of southern village	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	4.99	3.74	94	£11,540,000	8,248	£1,399	20%	25	£650,000	£70,335	£52,716	£203	£142	£82	£21	£39
12	Greenfield site in low viability locality	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	0.68	0.61	8	£1,750,000	1,330	£1,316	10%	13	£100,000	£66,343	£59,514	£282	£228	£175	£122	£69
13	Large Greenfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	7.17	5.38	289	£33,455,000	19,441	£1,721	10%	54	£1,750,000	£131,639	£98,775	£89	£169	£249	£328	£406
14	(Larger) Greenfield site on edge of town location	Carmarthen & Rural	1.29	1.16	35	£6,375,000	3,675	£1,735	30%	30	£475,000	£165,715	£149,015	£36	£35	£106	£178	£249
29	Northern Greenfield site on edge of town location	St Clears & Rural Hinterland	1.48	1.33	50	£6,200,000	3,800	£1,632	30%	38	£360,000	£109,541	£98,439	£52	£25	£100	£175	£248
30	Brownfield site on edge of town location	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	2.91	2.18	65	£7,595,000	5,070	£1,498	10%	30	£700,000	£129,948	£97,349	£143	£71	£0	£71	£140
31	Brownfield site on edge of town location	Llanelli	7.1	5.33	206	£27,045,000	15,550	£1,739	20%	39	£1,800,000	£136,670	£102,599	£16	£97	£177	£255	£333
32	Village infill site	Kidwelly, Burry Port & Lower Gwendraeth	0.63	0.57	14	£1,430,000	956	£1,496	20%	25	£160,000	£113,598	£102,780	£282	£211	£139	£67	£4
33	Greenfield site on edge of town location	Llandoverly, Llandeilo and north east Carmarthenshire	3.2	2.4	61	£8,485,000	5,254	£1,615	30%	25	£800,000	£134,898	£101,174	£68	£9	£85	£162	£238

Atodiad I - Map yn dangos Parth Codi Tâl Preswyl arfaethedig

Scale 1:120000

Cyngor Sir Caerfyrddin,
Gwasanaethau Cynllunio, Adran Amgylchedd,
8 Heol Spilman, Caerfyrddin. SA31 1JY

Carmarthenshire County Council
Planning Services, Environment Department
8 Spilman Street, Carmarthen. SA31 1JY



Appendix J- Base Commercial Results

		Use	Gross ha	Net ha	GDV (Net of Investor costs)	GIA (sqm)	NIA	Rent (spm)	Yield	Capital Value per GIA	BCIS rate per GIA	Land Benchmark	BMLV- £s per GROSS ACRE	BMLV- £s per Net ACRE	Base CIL residual (£s per sqm)
15	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Extra Care apartments (c3)	1.57	1.0205	£8,029,333	3,129	na			£2,566	£1,188	£500,000	£128,884	£198,282	£305
16	St Clears & Rural Hinterland	Nursing home (c2)	0.33	0.3000	£5,031,000	2,000	na			£2,516	£1,516	£150,000	£183,952	£202,347	£-99
17	Carmarthen & Rural	Office	0.33	0.3000	£1,204,252	1,550	1,000	135	10.00%	£777	£1,287	£150,000	£183,952	£202,347	£-1,085
18	Llanelli	Office	8.07	5.649	£16,953,714	18,000	12,600	135	9.00%	£942	£1,287	£1,400,000	£70,207	£100,296	£-929
19	Carmarthen & Rural	Food Retail-under 1,000 sqm	0.59	0.413	£1,416,410	649.5	na	150	6.50%	£2,181	£1,080	£100,000	£68,592	£97,989	£346
20	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	A1 Comparison Retail - Under 1,000sqm	0.08	0.056	£186,109	124	111.60	150	8.50%	£1,501	£789	£100,000	£505,868	£722,669	£138
21	Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	Food Retail (over 1,000 sqm)	0.83	0.581	£3,209,625	1584	na	£150	7.00%	£2,026	£1,365	£150,000	£73,138	£104,482	£-164
22	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Food Retail development (over 1,000sqm)	2.74	1.918	£9,275,175	3,926	na	150	6.00%	£2,363	£1,365	£500,000	£73,849	£105,499	£104
23	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	Restaurant Development	0.33	0.231	£670,275	331	297.90	150	7.00%	£2,025	£1,963	£60,000	£73,581	£105,115	£-939
24	Llanelli	Restaurant Development, Llanelli	0.72	0.504	£1,512,473	746.9	na	150	7.00%	£2,025	£1,618	£120,000	£67,449	£96,356	£-486
25	Carmarthen & Rural	Hotel Development, Carmarthen	0.93	0.6510	£2,185,445	2400	na	£4,015 per bed	6.25%	£911	£1,453	£100,000	£43,516	£62,165	£-1,084
26	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	B8	1.5	1.05	£732,337	3,000	na	£32	12.50%	£244	£503	£200,000	£53,959	£77,085	£-466
27	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	B8	9.22	6.454	£8,839,733	24,832	na	38	10.00%	£356	£503	£1,400,000	£61,450	£87,786	£-375
28	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	A1 Comparison retail - Over 1,000sqm	2.34	1.638	£4,192,118	3577	3,219	161	10.00%	£1,172	£789	£300,000	£51,884	£74,120	£70

Test Site	Use	Gross ha	Net ha	GDV (Net of Investor costs)	GIA (sqm)	NIA	Rent (spm)	Yield	Capital Value per GIA	BCIS rate per GIA	Land Benchmark	BMLV- £s per GROSS ACRE	BMLV- £s per Net ACRE	CIL residual @ 90% Capital Value	CIL residual @ 95% Capital Value	CIL residual @ 100% Capital Value	CIL residual @ 105% Capital Value	CIL residual @ 110% Capital Value
15	Extra Care apartments (c3) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	1.57	1.0205	£8,029,333	3,129	na		Sales basis	£2,566	£1,188	£500,000	£128,884	£198,282	£466	£386	£305	£224	£143
16	Nursing home (c2) in St Clears & Rural Hinterland	0.33	0.3000	£5,031,000	2,000	na		Income basis	£2,516	£1,516	£150,000	£183,952	£202,347	-£336	-£217	-£99	£20	£139
17	Office development in Carmarthen & Rural	0.33	0.3000	£1,204,252	1,550	1,000	135	10.00%	£777	£1,287	£150,000	£183,952	£202,347	-£1,151	-£1,118	-£1,085	-£1,052	-£1,019
18	Office development in Llanelli area	8.07	5.649	£16,953,714	18,000	12,600	135	9.00%	£942	£1,287	£1,400,000	£70,207	£100,296	-£1,009	-£969	-£929	-£889	-£849
19	Food Retail development (under 1,000sqm) in Carmarthen & Rural	0.59	0.413	£1,416,410	649.5	na	150	6.50%	£2,181	£1,080	£100,000	£68,592	£97,969	£160	£253	£346	£438	£531
20	Comparison retail (under 1,000 sqm) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	0.08	0.056	£186,109	124	111.60	150	8.50%	£1,501	£789	£100,000	£505,868	£722,669	£11	£74	£138	£202	£266
21	Food Retail development (over 1,000sqm) in Newcastle Emlyn & Northern Rural Area	0.83	0.581	£3,209,625	1584	na	£150	7.00%	£2,026	£1,365	£150,000	£73,138	£104,482	-£336	-£250	-£164	-£78	£8
22	Food Retail development (over 1,000sqm) in Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	2.74	1.918	£9,275,175	3,926	na	150	6.00%	£2,363	£1,365	£500,000	£73,849	£105,499	-£97	£4	£104	£204	£305
23	Restaurant Development in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	0.33	0.231	£670,275	331	297.90	150	7.00%	£2,025	£1,963	£60,000	£73,581	£105,115	-£1,111	-£1,025	-£939	-£853	-£767
24	Restaurant Development in Llanelli area	0.72	0.504	£1,512,473	746.9	na	150	7.00%	£2,025	£1,618	£120,000	£67,449	£96,356	-£658	-£572	-£486	-£400	-£314
25	Hotel in Carmarthen & Rural area	0.93	0.6510	£2,185,445	2400	na	£4,015 per bed	6.25%	£911	£1,453	£100,000	£43,516	£62,165	-£1,170	-£1,127	-£1,084	-£1,041	-£998
26	B8 industrial use in Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	1.5	1.05	£732,337	3,000	na	£32	12.50%	£244	£503	£200,000	£53,959	£77,085	-£487	-£477	-£466	-£456	-£445
27	B8 industrial use in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	9.22	6.454	£8,839,733	24,832	na	38	10.00%	£356	£503	£1,400,000	£61,450	£87,786	-£405	-£390	-£375	-£360	-£345
28	Comparison retail (over 1,000 sqm) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley	2.34	1.638	£4,192,118	3577	3,219	161	10.00%	£1,172	£789	£300,000	£51,884	£74,120	-£47	£11	£70	£128	£186

Appendix L- Commercial Results & SA of build costs

Test Site	Use	Gross ha	Net ha	GDV (Net of Investor costs)	GIA (sqm)	NIA	Rent (spm)	Yield	Capital Value per GIA	BCIS rate per GIA	Land Benchmark	BMLV- £s per GROSS ACRE	BMLV- £s per Net ACRE	CIL residual @ 90% Build costs	CIL residual @ 95% Build costs	CIL residual @ 100% Build costs	CIL residual @ 105% Build costs	CIL residual @ 110% Build costs
15	Extra Care apartments (c3) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley		1.0205	£8,029,333	3,129	na		Sales basis	£2,566	£1,188	£500,000	£128,884	£198,282	£466	£386	£305	£224	£143
16	Nursing home (c2) in St Clears & Rural Hinterland		0.3000	£5,031,000	2,000	na		Income basis	£2,516	£1,516	£150,000	£183,952	£202,347	£90	£-4	£-99	£-193	£-287
17	Office development in Carmarthen & Rural		0.3000	£1,204,252	1,550	1,000	135	10.00%	£777	£1,287	£150,000	£183,952	£202,347	£-917	£-1,001	£-1,085	£-1,170	£-1,254
18	Office development in Llanelli area		5.649	£16,953,714	18,000	12,600	135	9.00%	£942	£1,287	£1,400,000	£70,207	£100,296	£-761	£-845	£-929	£-1,014	£-1,098
19	Food Retail development (under 1,000sqm) in Carmarthen & Rural		0.413	£1,416,410	649.5	na	£150	6.50%	£2,181	£1,080	£100,000	£68,592	£97,989	£487	£416	£346	£275	£205
20	Comparison retail (under 1,000 sqm) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley		0.056	£186,109	124	111.60	£150	8.50%	£1,501	£789	£100,000	£505,868	£722,669	£242	£190	£138	£87	£35
21	Food Retail development (over 1,000sqm) in Newcastle Emlyn & Northern Rural Area		0.581	£3,209,625	1584	na	£150	7.00%	£2,026	£1,365	£150,000	£73,138	£104,482	£15	£-74	£-164	£-253	£-342
22	Food Retail development (over 1,000sqm) in Llandoverly, Llandeilo and north east Carmarthenshire		1.918	£9,275,175	3,926	na	£150	6.00%	£2,363	£1,365	£500,000	£73,849	£105,499	£284	£194	£104	£14	£-76
23	Restaurant Development in Ammanford, Cross hands & Amman Valley		0.231	£670,275	331	297.90	£150	7.00%	£2,025	£1,963	£60,000	£73,581	£105,115	£-682	£-810	£-939	£-1,067	£-1,196
24	Restaurant Development in Llanelli area		0.504	£1,512,473	746.9	na	£150	7.00%	£2,025	£1,618	£120,000	£67,449	£96,356	£-274	£-388	£-486	£-592	£-698
25	Hotel in Carmarthen & Rural area		0.6510	£2,185,445	2400	na	£4,015 per bed	6.25%	£911	£1,453	£100,000	£43,516	£62,165	£-894	£-989	£-1,084	£-1,179	£-1,274
26	B8 industrial use in Llandoverly, Llandeilo and north east Carmarthenshire		1.05	£732,337	3,000	na	£32	12.50%	£244	£503	£200,000	£53,959	£77,085	£-400	£-433	£-466	£-499	£-532
27	B8 industrial use in Ammanford, Cross hands & Amman Valley		6.454	£8,839,733	24,832	na	£38	10.00%	£356	£503	£1,400,000	£61,450	£87,786	£-309	£-342	£-375	£-408	£-441
28	Comparison retail (over 1,000 sqm) in Ammanford, Cross hands & Amman Valley		1.638	£4,192,118	3577	3,219	£161	10.00%	£1,172	£789	£300,000	£51,884	£74,120	£173	£121	£70	£18	£-33

Appendix M- Retail CIL analysis

Ref	Site description (Final report)	Sub-market area	Use	Gross ha	Net ha	GIA (sqm)	NIA	Rent (spm)	Yield	Land Benchmark	BMLV- £s per GROSS ACRE	BMLV- £s per Net ACRE	Base CIL residual
19	Carmarthen Convenience retail	Carmarthen & Rural	Food Retail-under 1,000 sqm	0.59	0.413	649.5	na	£150	6.50%	£100,000	£68,592	£97,989	£346
21	Newcastle Emyln Convenience retail	Newcastle Emyln & Northern Rural Area	Food Retail (over 1,000 sqm)	0.83	0.581	1584	na	£150	7.00%	£150,000	£73,138	£104,482	-£164
22	Llandeilo Convenience retail	Llandovery, Llandeilo and north east Carmarthenshire	Food Retail development (over 1,000sqm)	2.74	1.918	3,926	na	£150	6.00%	£500,000	£73,849	£105,499	£104

Average CIL Base rate £95

CIL rate if a 20%	CIL rate if a 30%	CIL rate if a 40%	CIL rate if a 50%
£76	£67	£57	£48

Ref	Site description (Final report)	Sub-market area	Use	Gross ha	Net ha	GIA (sqm)	NIA	Rent (spm)	Yield	Land Benchmark	BMLV- £s per GROSS ACRE	BMLV- £s per Net ACRE	Base CIL residual
20	Llanelli Comparison Retail	Llanelli	A1 Comparison Retail - Under 1,000sqm	0.08	0.056	124	111.60	£150	8.50%	£100,000	£505,868	£722,669	£138
28	Cross hands Comparison Retail	Ammanford, Cross hands & Amman Valley	A1 Comparison retail - Over 1,000sqm	2.34	1.638	3577	3,219	£161	10.00%	£300,000	£51,884	£74,120	£70

Average CIL Base rate £104

Averages across all viable sub-market areas locations:- £100

CIL rate if a 20% Viability margin were applied:-	CIL rate if a 30% Viability margin were applied:-	CIL rate if a 40% Viability margin were applied:-	CIL rate if a 50% Viability margin were applied:-
£83	£73	£62	£52

Averages across all viable sub-market areas locations:- £80 £70 £60 £50