Asiantaeth y
Swyddfa Brisio

ARDRETHU AN-NOMESTIG

Sut rydym yn prisio tafarndai a safleoedd trwyddedig eraill ar gyfer Ardrethi Busnes

Mae angen i ni brisio pob eiddo annomestig ar gyfer ardrethi busnes er mwyn pennu gwerth ardrethol yr eiddo. Yna, defnyddir y gwerth hwn gan gynghorau lleol i gyfrifo'r ardrethi sy'n daladwy ar gyfer yr eiddo. Ar gyfer tafarndai a safleoedd trwyddedig eraill, rydym yn seilio'n hasesiad ar "fasnach gynaliadwy deg". Dyma'r dull prisio a ddefnyddir amlaf yn y farchnad i bennu rhenti tafarndai. Mae ein prisiadau ar gyfer tafarndai yn seiliedig ar renti a throsiannau gwirioneddol a gasglwyd gennym gan fusnesau tua'r dyddiad prisio perthnasol

Beth yw gwerth ardrethol?

Mae eich gwerth ardrethol ar gyfer y rhestrau ardrethu presennol (2010) yn cynrychioli'r rhent blynyddol y gallai'r eiddo fod wedi cael ei osod amdano ar 1 Ebrill 2008. Mae'r dyddiad hwn wedi ei nodi mewn deddfwriaeth ac mae'r un fath ar gyfer pob eiddo annomestig.

Efallai na fydd eich gwerth ardrethol yr un fath â'ch rhent presennol neu'r rhent a daloch yn 2008.

Gall y rhesymau pam nad yw eich gwerth ardrethol yr un fath â'ch rhent gynnwys y canlynol:

- Gan fod y dyddiad prisio ar 1 Ebrill 2008 ni allwn bellach ystyried gostyngiadau na chynnydd mewn gwerthoedd o ganlyniad i newidiadau economaidd.
- Efallai eich bod wedi negodi pris arbennig ar gyfer eich rhent, fel rhent cynyddrannol (rhent sy'n cynyddu dros gyfnod y brydles).
- Efallai nad yw gwelliannau rydych wedi'u gwneud i'r eiddo yn effeithio ar eich rhent, ond gall effeithio ar y gwerth ardrethol.

© Hawlfraint y Goron 2015. Dyddiad Cyhoeddwyd: 19/01/2015

Sut rydym yn prisio tafarndai a safleoedd trwyddedig eraill?

Rydym yn dilyn y camau isod i benderfynu ar werth ardrethol eiddo.

1. Casglu tystiolaeth	Rydym yn casglu gwybodaeth gan ddeiliaid ynglŷn â rhenti, derbyniadau masnachu a phatrymau masnachu.
2. Pennu masnach gynaliadwy deg	Rydym yn dadansoddi'r wybodaeth fasnachu ynghyd â'r canlynol: - y math o eiddo, - yr ardal y mae ynddi - pa wasanaethau a gynigir er mwyn pennu lefel o "fasnach gynaliadwy deg" ar ddyddiad prisio penodol. Masnach gynaliadwy deg yw'r lefel flynyddol o dderbyniadau masnachu (heb gynnwys TAW) y gellir disgwyl i dafarn ei chyflawni lle ceir tafarnwr cymwys.
3. Gosod y gwerth ardrethol	Rydym yn cymhwyso canran i'r fasnach gynaliadwy deg amcangyfrifiedig hon, a bennwyd o renti a dalwyd ar gyfer tafarndai tebyg, er mwyn cyfrifo'r gwerth ardrethol. Gallwch weld yr ystodau o ganrannau a ddefnyddir gennym yn y Canllaw Cymeradwy ar gyfer Prisio Tafarndai, y cytunwyd arnynt gyda Chymdeithas Cwrw a Thafarndai Prydain, ar ein gwefan: https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates

Gallwch hefyd wylio fideo dwy funud, sy'n egluro egwyddorion masnach gynaliadwy deg: www.youtube.com/voagovuk

Pam nad yw'r manylion masnachu a ddefnyddir i brisio tafarn yn cael eu dangos ar y wefan?

Gan fod ein prisiadau'n seiliedig ar dderbyniadau masnachu a gwybodaeth fasnachol sensitif arall, nid ydym yn cyhoeddi'r manylion ar y wefan. Rydym yn cymryd materion sy'n ymwneud â diogelu data o ddifrif ac ni fyddwn yn rhoi gwybodaeth a ddarparwyd yn gyfrinachol i unrhyw un.

Os credwch fod ffigurau rydym yn eu defnyddio yn anghywir cysylltwch â ni dros y ffôn neu drwy e-bost. Byddwn yn gofyn i chi gadarnhau neu ddarparu derbyniadau masnachu (heb gynnwys TAW) o bob ffynhonnell, megis gwirod, bwyd, hapchwarae ac ati.

Pam defnyddio masnach gynaliadwy deg?

Rydym wedi defnyddio masnach gynaliadwy deg er mwyn asesu tafarndai ers 1995, yn unol ag arfer y diwydiant. Rydym yn siarad yn rheolaidd â grwpiau megis Cymdeithas Cwrw a Thafarndai Prydain, Cymdeithas Masnachwyr Trwyddedig Lluosog, Gild y Meistr Fitelwyr a Ffederasiwn Cymdeithasau Fitelwyr Trwyddedig er mwyn sicrhau bod ein dull o weithredu'n adlewyrchu newidiadau yn y diwydiant drwyddi draw.

Rhoddwyd fy ffigurau masnachu - pam nad ydych wedi'u defnyddio yn fy mhrisiad?

Rydym fel arfer yn defnyddio derbyniadau masnach gwirioneddol, gan eu bod yn rhoi'r syniad gorau o'r lefel fasnach gynaliadwy deg. Fodd bynnag, gall fod nifer o resymau pam nad ydym yn eu defnyddio'n uniongyrchol, gan gynnwys:

- Mae'r ffigurau yn ymwneud â chyfnod ar ôl y dyddiad prisio, lle gall fod cyfnod masnachu tra gwahanol.
- Mae amgylchiadau penodol sy'n effeithio ar y lefel masnachu dros dro nad ydynt yn berthnasol wrth ystyried y lefel gynaliadwy tymor hwy. Er enghraifft, gorfod cau am gyfnod oherwydd rhesymau personol.

Mae cystadleuydd newydd agor tafarn lawr y ffordd ac mae wedi effeithio ar fy musnes yn sylweddol - a alla i apelio?

Gallwch, dyma un o'r amgylchiadau lle gallwch apelio.

Byddem yn ceisio sefydlu a yw agor y dafarn newydd ynddo'i hun wedi cael digon o effaith ar eich busnes fel y byddai gostyngiad yn eich gwerth rhentu. Os yw hynny'n wir mae'n debygol y bydd yn arwain at ostyngiad yn y gwerth ardrethol.

Rwyf newydd gael ffurflen gennych yn gofyn i mi ddarparu manylion masnachu - pam y dylwn ei llenwi?

Os cewch ffurflen gennym, mae'n bwysig eich bod yn ei chwblhau a'i dychwelyd ar unwaith. Ein nod yw creu gwerthoedd ardrethol sy'n gywir y tro cyntaf, ac mae'r wybodaeth rydym yn ei cheisio yn ein helpu i wneud hyn. Gallai methu a dychwelyd y ffurflenni olygu nad yw'r ardrethi y gofynnir i bobl eu talu yn gywir nac yn deg. Gallwch hefyd wynebu dirwy o £100 os nad yw'r ffurflen yn cael ei dychwelyd o fewn 56 diwrnod.