



ARDRETHU AN-NOMESTIG

GWAITH ATGYWEIRIO A'CH GWERTH ARDRETHOL

Fel rheol gyffredinol, nid yw cyflwr dadfeiliedig yn effeithio ar werth ardrethol eiddo. Fel arfer, mae'r system ardrethu yn trin eiddo fel pe bai mewn cyflwr gweddol. Fodd bynnag, mae eithriadau. Mae'r daflen ffeithiau hon yn esbonio'r hyn sydd angen ei ystyried wrth ymdrin ag eiddo nad ydyw mewn cyflwr gweddol.

Cyflwr dadfeiliedig

Gall eiddo fod mewn cyflwr dadfeiliedig oherwydd:

- Mae wedi mynd i gyflwr dadfeiliedig dros amser
- Mae wedi'i ddifrodi
- Mae wedi'i ddifrodi ar bwrpas
- Mae tân neu lifogydd wedi bod

Y diffiniad o werth ardrethol ac effaith gwaith atgyweirio

Er mwyn i bob eiddo gael ei brisio ar yr un sail deg, mae deddfwriaeth yn rhoi diffiniad o werth ardrethol sy'n gymwys i bob eiddo. Mae gwerth ardrethol yn cynrychioli gwerth rhentu eiddo pe bai'n cael ei osod ar y dyddiad prisio safonol ar y sail bod y tenant yn talu am yr holl waith atgyweirio yn ystod y cyfnod gosod. Mae'r diffiniad yn cynnwys tybiaeth y caiff yr eiddo ei osod mewn cyflwr gweddol.

Mae deddfwriaeth a chyfraith achos yn gofyn bod eiddo'n cael ei brisio fel arfer fel pe bai mewn cyflwr gweddol, ni waeth beth fo'i gyflwr gwirioneddol. Mae ambell i eithriad i'r dybiaeth hon. Dyma'r eithriadau:

- eiddo sydd wedi mynd i'r fath gyflwr dadfeiliedig

fel y byddai landlord rhesymol yn ystyried bod y costau atgyweirio'n annarbodus

- lle y gallai landlord rhesymol atgyweirio rhan o'r eiddo yn unig
- lle mae'r eiddo wedi'i ddifrodi gan dân neu lifogydd ac na ellir ei ddefnyddio

Os byddai landlord yn ystyried nad yw'r gwaith atgyweirio yn ddarbodus, yna rhaid prisio'r eiddo i'w rentu ar sail ei gyflwr gwirioneddol.

Beth mae gwaith atgyweirio yn ei olygu?

Mae'n cwmpasu'r gwaith o atgyweirio unrhyw rannau o eiddo sy'n ddadfeiliedig, i safon sy'n ddisgwyliedig ar gyfer eiddo o'i oedran, cymeriad, lleoliad a'r math o denant sy'n debygol o fyw ynddo, a dim ond y gwaith hwnnw. Er enghraifft, byddai disgwyl i safon y gwaith atgyweirio mewn adeilad swyddfa modern fod yn uwch o lawer na'r safon ar gyfer hen warws. Gall gwaith atgyweirio gynnwys elfen o waith adnewyddu ond nid gwelliannau. Golyga hyn er enghraifft y byddai to gwastad sy'n gollwng dŵr yn cael ei atgyweirio yn y man lle mae'n gollwng fel arfer er mwyn sicrhau ei fod yn dal dŵr yn hytrach na bod to llechi ar oledf yn cael ei osod yn ei le.

Beth a olygir gan "y byddai landlord rhesymol yn ei ystyried yn annarbodus"?

Mae'r frawddeg hon yn golygu bod costau'r gwaith atgyweirio mor anghymesur â gwerth rhentu'r eiddo fel na fyddai landlord rhesymol yn gwario arian ar y gwaith atgyweirio gan y byddai'n annhebygol o gael digon o elw o'r buddsoddiad ac felly ni fyddai'n werth chweil yn ariannol. Nid yw'r posibilrwydd o ddymchwel ac ailadeiladu, a allai fod yn brosiect ariannol gwell, yn rhywbeth y gellir ei ystyried at ddibenion ardrethu. Rhaid edrych ar yr eiddo a'i brisio o ran ei ddefnydd presennol. Anwybyddir y posibilrwydd o ddatblygu.

Eiddo sydd wrthi'n cael ei atgyweirio

Os yw gwaith yn cael ei wneud i atgyweirio eiddo caiff ei ystyried yn yr un ffordd ag eiddo sydd angen ei atgyweirio. Pe byddai'r gwaith yn cael ei ystyried yn rhesymol o ran darbodusrwydd, yna caiff yr eiddo ei drin fel petai eisoes mewn cyflwr gweddol at ddibenion ardrethu.

Cynlluniau i newid eich eiddo

Yn dibynnu ar raddau'r cynlluniau gwaith i wella neu ymestyn eiddo, efallai y gall y prisiad gael ei ostwng i ddim tra bod y gwaith yn cael ei wneud. Nid yw hwn yn gwestiwn hawdd bob tro ac mae'n dibynnu ar ffeithiau penodol. Dylai'r cynllun gwaith fod yn llawer mwy na gwaith atgyweirio. Dim ond pan fydd y gwaith yn creu eiddo sy'n dra gwahanol i'r un sy'n bodoli eisoes y bydd gostyngiad yn briodol fel arfer.

Beth i'w wneud os ydych yn credu bod eich eiddo mewn cyflwr annarbodus

Dylech gysylltu â'ch Swyddfa Brisió leol cyn gynted ag y gallwch fel y gall y swyddog prisió ymchwilio i'r sefyllfa. Dylech ddarparu unrhyw dystiolaeth sy'n cefnogi eich safbwynt bod eich eiddo mewn cyflwr dadfeiliedig iawn. Ymhlith yr enghreifftiau posibl o dystiolaeth ddefnyddiol mae:-

- Lluniau o'r gwaith atgyweirio sydd ei angen a graddau'r gwaith hwnnw.
- Dadansoddiad manwl o'r costau er mwyn nodi'r costau atgyweirio perthnasol, ac eithrio gwelliannau, y gall fod eu hangen mewn perthynas â'r eiddo.
- Amserlen waith sy'n darparu manylion am y math o

waith y gall fod angen ei wneud.

- Hanes y safle o ran meddiannaeth a'r defnydd a wnaed ohono.
- Cynlluniau neu gynigion arfaethedig ar gyfer defnyddio a meddiannu'r adeilad gan gynnwys unrhyw geisiadau neu ganiatâd cynllunio.

Mae'n debygol y bydd angen i'r swyddog prisió gynnal archwiliad ac y bydd angen i'r trefniadau iechyd a diogelwch angenrheidiol fod ar waith. Byddwn yn trafod hyn â chi cyn yr ymweliad.

Unwaith y byddwch wedi cysylltu â ni, ac yn dilyn archwiliad o'ch eiddo, byddwn yn penderfynu a yw'r gwaith atgyweirio sydd ei angen yn effeithio ar y gwerth ardrethol. Os ystyrir bod y gwaith atgyweirio sydd ei angen yn cael effaith niweidiol ar werth ardrethol eich eiddo, yna gallwn ostwng y gwerth ardrethol i adlewyrchu'r gwaith atgyweirio neu, yn dibynnu ar raddau'r gwaith hwnnw, gallwn ei ostwng i ddim neu ffigur bach.

Beth y gallwch ei wneud os na fyddwch yn cytuno â'n penderfyniad?

Os byddwch yn anghytuno â phenderfyniad y swyddog prisió yna byddwn yn fodlon trafod hyn â chi ac esbonio ymhellach sut rydym wedi dod i'r casgliad hwnnw. Mae gennych hefyd yr hawl i wneud apêl ffurfiol (a elwir yn gynnig). Gallwch wneud hyn ar ein gwefan. Os byddwch yn penderfynu gwneud cynnig, yna byddwch mor fanwl ag y gallwch. Gorau po fwyaf o fanylion y gallwch eu rhoi i ni er mwyn i ni asesu'r apêl yn gyflymach. Byddwn yn trafod yr achos gyda chi ac os na allwn ddod i gytundeb caiff y cynnig ei restru ar gyfer gwrandawriad gan y Tribiwnlys Prisió annibynnol.