



Cyllid &
Thollau EF

Swyddfa
Brisio

HM Revenue
& Customs

Valuation
Office

Rhestrau Ardrethu 2026

Prisio Tafarndai

Nodyn Arweiniad

Eiddo Trwyddedig



Rhagair

Nod Nodyn Arweiniad Eiddo Trwyddedig 2026 yw cynorthwyo prîswyr proffesiynol i gyflawni asesiad cywir ar gyfer bron 40,000 o eiddo trwyddedig at ddibenion pennu gwerthoedd ardrethol (RV) priodol. Gwneir hyn yn unol â'r diffiniad cywir o werth ardrethol fel amcangyfrif o'r rhent ar 1 Ebrill 2024 (sef y dyddiad prisio rhagflaenol (AVD) ar gyfer rhestr ardrethu 2026).

Gwnaeth y Swyddfa Brisio (VO) gwrdd â chyrrff y diwydiant yn ystod y broses ailbrisio a thrafod cyflwr y farchnad a'r anawsterau gweithredol sy'n wynebu tafarndai. Llwyddodd amryw gyrrff y diwydiant ddarparu cyd-destun, helpu i lunio'r naws gyffredinol a dylanwadu ar yr ystodau canrannol ar gyfer cynigion.

Mae'n rhaid i'r nodyn arweiniad hwn adlewyrchu 'ail-osod' y gwerthoedd marchnadol yn dilyn y pandemig pan oedd tafarndai wedi cau ac yn wynebu dyfodol ansicr ar adeg yr ailbrisiad blaenorol yn 2023 ar y dyddiad prisio rhagflaenol (AVD) o 1 Ebrill 2021.

Hoffai'r VO ddiolch i gynrychiolwyr y diwydiant yn ogystal â'u cynghorwyr ardrethu proffesiynol am eu cyfraniad wrth helpu i lunio'r nodyn arweiniad hwn.

Rhestrau Ardrethu 2026

Prisio Tafari

Nodyn Arweiniad Eiddo Trwyddedig

Cynnwys



04



1.1 Rhagarweiniad

1.2 Y Sail Prisio 06

08



2.1 Asesu Trosiant Cynaliadwy Teg (FMT)

2.2 Ffactorau i'w hystyried yn dilyn yr adferiad tebygol ers y pandemig byd-eang 09

3.0 Gwerthiannau Diodydd

3.1 Dewis o Ardal Ddaearyddol	11
3.2 Dewis Categori	14
3.3 Ystodau Canrannol	19
3.4 Dewis Canran	20

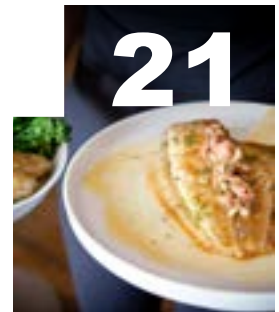
10



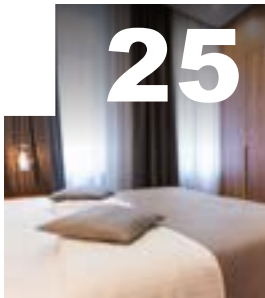
4.0 Gwerthiannau Bwyd

4.1 Dewis Band	22
4.2 Ystodau Canrannol	23
4.3 Dewis Canran	24

21



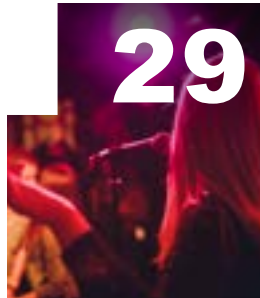
25



5.0 Gwerthiannau Lletyau

5.1 Gosod Ystafelloedd	26
5.2 Tai Llety	27
5.3 Y rhyngwyneb rhwng Gwestai a Thafarndai	28

29



6.0 Derbniadau Eraill

7.0 Pethau Eraill i'w Hystyried

7.1 Bariau a Thafarndai – dull gweithredu posibl ar sail arwynebedd llawr	30
7.2 Tafariadai sydd o bosibl yn Gorfasnachu	31
7.3 Dull o Weithredu mewn perthynas â Thafarndai sydd o bosibl yn Gor-fasnachu	32
7.4 Tafariadai a Agorwyd ar ôl y Dyddiad Prisio Rhagflaenol (AVD)	36

30



7.5 Tafariadai â hanes masnachu gwael	37
7.6 Amrywiaethu tafarndai gwledig	38



1.1 Rhagarweiniad

Mae'r Nodyn Arweiniad (GN) hwn a luniwyd ar 1 Ebrill 2026, sydd i roi cymorth wrth asesu tafarndai at ddibenion ardrethu, yn berthnasol i restrau ardrethu 2026 yng Nghymru a Lloegr. Bwriedir iddo gael ei ddefnyddio gan brisiwr eiddo trwyddedig profiadol. Mae rhagor o wybodaeth i dalwyr ardrethi am sut y caiff tafarndai eu prisio at ddibenion ardrethu ar flog y VO ac ar GOV.UK.

Mae'r GN hwn yn seiliedig ar ddadansoddiad o renti gwirioneddol a delir yn y farchnad ar gyfer tafarndai, ac mae'n dilyn y fethodoleg a gytunwyd arni mewn rhestrau ardrethu blaenorol. Mae'r canllaw ar y ganran rhentu yn caniatáu i'r prisiwr ystyried y nodweddion ffisegol gwirioneddol a allai ddylanwadu ar y straen o ran costau y gallai tafarn eu hwynebu. Mae'n ymdrin ag amgylchiadau ehangach, gan gynnwys lle gallai dull ar sail arwynebedd llawr fod yn briodol a lle gallai'r gweithredwr fod yn gorfasnachu. O ganlyniad, gellir rhoi'r GN ar waith yn y mwyafrif helaeth o dafarndai. Os nad yw'n ymdrin yn llawn â'r amgylchiadau mewn achosion eithriadol, mae gan y prisiwr yr opsiwn i wyro oddi wrth y GN hwn.



1.2 Y Sail Prisio

Dylai pob prisiad adlewyrchu gwerth rhent y dafarn ar y dyddiad prisio, sef 1 Ebrill 2024, yn unol â'r rhagdybiaethau a nodir yn y ddeddfwriaeth, gan ddechrau gydag Atodlen 6 i Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 (fel y'i diwygiwyd).

Mae'r ddeddf hon yn awgrymu bod gwerth ardrethol hereditament annomestig yn swm sy'n hafal i'r rhent yr amcangyfrifir y gellid yn rhesymol ei ddisgwyl wrth osod yr hereditment o flwyddyn i flwyddyn. Ar gyfer eiddo cymysg (sy'n cynnwys rhannau domestig), mae paragraff 2(1A) yn diffinio hyn fel y swm y gellid ei briodoli'n rhesymol i'r defnydd annomestig o'r eiddo.

Gan mai'r Dyddiad Prisio Rhagflaenol (AVD) ar gyfer rhestr 2026 yw 1 Ebrill 2024, mae'r tenant damcaniaethol, sy'n dod 'yn ffres i'r maes', yn edrych tua'r dyfodol ac yn ystyried yr amgylchedd gweithredu ar gyfer tafarnau wrth lunio ei gynnig.

Mae tystiolaeth am rent wedi'i dadansoddi trwy gyfeirio at uned gymharu. Yn y rhan fwyaf o achosion, y mesur priodol yw trosiant. Serch hynny, o dan rai amgylchiadau, lle mae tystiolaeth briodol o rentu, gall hyn fod drwy gyfeirio at arwynebedd llawr. Gweler arweiniad ar hyn yn Adran 7.1.

Dylid cynnal prisiadau gan brisiwr cymwys sydd â phrofiad yn y sector eiddo trwyddedig. Ni ddylai'r prisiad fod yn gyfrifiad rhifyddol yn unig. Yn hytrach, dylai'r prisiwr roi ystyriaeth i natur unigol pob eiddo, ei leoliad, ei arddull fasnachu, amodau'r farchnad ar y AVD, a masnach y cystadleuwyr.

Y cam cyntaf yw pennu Masnach Gynaliadwy Deg (FMT) yr eiddo, heb gynnwys TAW. Mae'r FMT yn cynrychioli'r fasnach flynyddol ar gyfer unrhyw eiddo penodol y bernir gan brisiwr ei bod yn gynaliadwy gan "weithredwr rhesymol effeithlon" (REO)¹ ar 1 Ebrill 2024. Bydd hyn yn cael ei rannu rhwng derbyniadau am ddiodydd (alcoholaid a di-alcohol), bwyd, llety a gwerthiannau eraill.

Dylai'r FMT a fabwysedir ystyried natur ffisegol yr eiddo a'i ardal o'i gwmpas ar 1 Ebrill 2026 pan ddaw'r rhestrau ardrethu newydd i rym (neu ddyddiad diweddarach yn dilyn newid sylweddol mewn amgylchiadau). Dylai adlewyrchu'r rhagdybiaeth y bydd y fenter yn cael ei gweithredu gan REO sy'n ymateb i arferion masnachu arferol a chystadleuaeth yn yr ardal leol. Bydd y fasnach wirioneddol yn fan cychwyn i arwain y prisiwr, ond efallai na fydd, ym mhob achos, y dystiolaeth orau o beth yw lefel FMT sy'n ddibynadwy a chynaliadwy.

Yr ail gam yw i'r prisiwr benderfynu ar y canrannau rhent i'w cymhwyso i bob ffrwd incwm. Mae'r canllawiau yn y nodyn hwn yn caniatáu i'r prisiwr adlewyrchu'r lleoliad a nodweddion yr eiddo, gan gynnwys y costau sy'n gysylltiedig â chyflawni'r FMT. Mae'r RV terfynol yn seiliedig ar gyfanswm gwerthoedd pob ffrwd, ynghyd ag unrhyw addasiadau ar gyfer rhannau o'r eiddo nad ydynt yn cael eu hadlewyrchu yn yr FMT.

¹ Mae REO yr un peth ag a ddiffinnir ym mharagraff 2.10 o Nodyn Arweiniad RICS: PRISIAD CYFALAF A RHENTU TAFARNDAI, BARIAU, BWYTAI A CHLYBIAU NOS YNG NGHYMRU A LLOEGR (Ion 2011)

O ran y gwerth terfynol, dylai'r prisiwr "gymryd cam yn ôl ac edrych" bob tro i ystyried a yw'n ymddangos yn rhesymol o'i gymharu â thafarndai eraill. Mae'r Canllaw yn darparu'r cwrpas i adlewyrchu'r amrywiaeth eang o ffactorau y gellir dod ar eu traws, sy'n dylanwadu ar werth tafarn. Felly, mae ystyriaeth lawn o'r holl agweddau a all effeithio ar hyn yn hanfodol er mwyn ei gymhwyso'n briodol. O ystyried yr adferiad ar ôl pandemig ers Ebrill 2021, bydd angen i briswyr gymryd golwg o'r newydd ar werthoedd ar gyfer rhestr ardrethu 2026 a bod yn ymwybodol na fydd cymariaethau blaenorol rhwng eiddo ac ardaloedd o reidrwydd o gymorth.

Bydd Rhestrau Ardrethu 2026 yn gofyn am ailystyried gwerthoedd yng ngoleuni'r amgylchiadau newidiol hyn, ac felly nid yw cymariaethau rhwng eiddo ac ardaloedd mewn rhestrau blaenorol o reidrwydd yn berthnasol.



2.1 Asesu Trosiant Cynaliadwy Teg (FMT)

Dylai'r FMT a fabwysedir gynrychioli'r fasnach flynyddol y bernir ei bod yn gynaliadwy ar yr AVD, sef 1 Ebrill 2024.

Fel y nodwyd eisoes, mae'n bwysig bod y prisiwr yn ymwneud yn rheolaidd â'r sector eiddo trwyddedig a bod ganddo wybodaeth ymarferol am yr agweddau gweithredol sy'n effeithio ar dafarndai yn eu hardal leol. Bydd gwybodaeth o'r fath yn helpu wrth ddadansoddi ac adolygu perfformiad masnachu hanesyddol a chyfredol, a bydd yn cynorthwyo'r prisiwr i lunio barn ar yr FMT a ystyrir yn gynaliadwy gan y gweithredwr rhesymol effeithiol (REO).

Yn ystod y trafodaethau â'r diwydiant ar gyfer y GN hwn, cydnabuwyd bod tafarndai wedi wynebu cynnydd mewn costau ac y gallai'r costau hyn fod wedi rhagori ar unrhyw gynnydd mewn trosiant. Mae effeithiau'r pwysau hyn o ran costau yn cael eu hadlewyrchu yn y canrannau rhent a nodir yn ddiweddarach yn y canllaw hwn.

Byddai'r REO yn ymwybodol o'r fasnach wirioneddol (oni bai ei fod yn eiddo newydd). Felly, y fasnach wirioneddol fydd man cychwyn y broses brisio.

Wrth amcangyfrif yr FMT ar yr AVD, bydd y REO yn ystyried derbyniadau blynyddoedd blaenorol ac unrhyw dueddiadau y byddant yn eu dangos. Y derbyniadau yn y flwyddyn agosaf at 1 Ebrill 2024 bydd y rhai mwyaf perthnasol, yn enwedig yng nghyd-destun yr adferiad wedi COVID, ond bydd derbyniadau blynyddoedd blaenorol hefyd yn rhoi gwybodaeth ddefnyddiol. Byddai'r REO hefyd yn ystyried yr amgylchiadau economaidd a'r fframwaith rheoleiddio sydd wedi'u gosod ar 1 Ebrill 2024.

Mae asesu FMT yn gofyn am ystyriaeth ofalus o berfformiad masnachu gwirioneddol o'i gymharu â mathau tebyg o eiddo a dulliau gweithredu tebyg yn yr ardal (fel oriau masnachu) a dealltwriaeth gywir o botensial masnachu'r mathau hynny o eiddo a sut maent yn cymharu â'i gilydd.

Bydd yr FMT a ddewisir yn adlewyrchu ystod o ffactorau sy'n gynhenid i'r eiddo. Gallai hyn gynnwys lleoliad, dyluniad a chymeriad, lefel yr addasu a hanes masnachu.

Wrth asesu'r FMT, dylai'r prisiwr ystyried a yw'r fasnach wirioneddol yn uwch neu'n is na masnach y REO. Gallai hyn gynnwys unrhyw incwm y gellir ei briodoli'n unig i amgylchiadau personol, sgil, arbenigedd neu enw brand gweithredwr penodol. Gall ffactorau fel deiliadaeth hirsefydlog neu boblogrwydd cynnig penodol yn arwain at lefelau masnachu na fyddai, o bosib, yn gynaliadwy gan REO.

Os yw'n amlwg bod y ffigurau masnach gwirioneddol yn uwch neu'n is na'r hyn y gallai'r REO ei gyflawni ar gyfer yr eiddo hwnnw yn y lleoliad hwnnw, dylid ystyried bod yr FMT a fabwysedir yn briodol ac yn gynaliadwy gan y REO.

Pan fydd digwyddiadau untro yn achosi newid mewn masnach na fydd yn cael ei ailadrodd mewn blynyddoedd dilynol, dylai prisiwr ystyried a yw'r fasnach honno'n gynaliadwy.

Wrth roi'r GN hwn ar waith, dylid nodi y bydd amgylchiadau lle mae'r math o gynnig mewn eiddo penodol yn sylweddol wahanol i'r hyn a gysylltir fel arfer â thafarndai. Er enghraifft, gallai cyfran uchel o'r fasnach wlyb mewn un dafarn fod yn briodoladwy i goctels, gwirodydd neu winoedd â phris uchel. Ni fyddai cynigion o'r fath wedi ffurfio rhan o'r dystiolaeth a ddadansoddiwyd a lywiodd y GN hwn. Dylai'r FMT a fabwysedir yn yr amgylchiadau hyn ddeillio o'r fasnach a gyflawnir gan y tafarndai hynny sydd â chynnig arferol, gan ystyried y nodweddion ffisegol a lleoliadol gwahanol yn yr eiddo dan sylw.

Ceir arweiniad pellach ar drin tai a allai orfasnachu yn Adran 7.2.

2.2 Ffactorau i'w hystyried yn dilyn yr adferiad tebygol ers y pandemig byd-eang

Yng nghanllaw prisio 2023, er mwyn sefydlu FMT rhesymol ar gyfer y cyfnod prisio, rhoddwyd ar waith set o addasiadau prisio i'r flwyddyn fasnachu lawn agosaf i eithrio cyfnod clo COVID-19 ym mis Mawrth 2020.

Er na fydd y ffactorau hyn bellach yn berthnasol ar gyfer ailbrisio 2026, rydym wedi clywed o'n trafodaethau â'r diwydiant bod adferiad y sector wedi'i rwystro, mewn llawer o achosion, gan gostau cynyddol sydd wedi bod yn fwy na chynnydd mewn trosiant, gan roi pwysau difrifol ar orsymiau'r diwydiant ac elw cynaliadwy. Ar gyfer ailbrisio 2026, sydd ag AVD o 1 Ebrill 2024, mae'r pwysau parhaus hyn ar gostau a masnachu sy'n deillio o ddigwyddiadau byd-eang fel rhyfel yn Wcráin, sy'n effeithio ar gostau ynni, ynghyd â lefelau uchel parhaus o chwyddiant. Mae pob un o'r rhain yn ffactorau AVD y mae'n rhaid eu hadlewyrchu. Bu hefyd cynnydd mewn costau cyflogau, sef y brif gost uchaf yn sector y tafarndai. Caiff y realiti hwn ei adlewyrchu wrth roi'r canllaw hwn ar waith.

Mae'r diwydiant wedi dweud wrthym fod tafarndai wedi amsugno llawer o'r costau cynyddol dros y blynnyddoedd diwethaf er mwyn cynnal cymaint o alw gan ddefnyddwyr â phosibl. Fodd bynnag, mae chwyddiant uchel wedi cynyddu cost bwyd a diod, sydd wedi arwain at gynnydd mewn trosiant sy'n cael eu tanseilio gan gynnydd mewn costau nad oes modd eu cynnal. Mewn llawer o achosion, mae hyn wedi arwain at oriau masnachu llai wrth i dafarnwyr geisio lleihau costau trwy gau ar ddiwrnodau sydd â llai o ymwelwyr.

Tybir bod y partïon damcaniaethol sydd am rentu eiddo yn cytuno ar denantiaeth ar sail blwyddyn i flwyddyn gyda gobaidh rhesymol o barhad. O ganlyniad, byddant nid yn unig yn ystyried yr FMT y gellir ei gyflawni'n syth ar yr AVD, ond hefyd yr FMT dros gyfnod o amser i ddod, o ystyried y pwysau o ran costau sy'n dwysáu ac yn parhau. Bydd y partïon damcaniaethol felly yn rhagweld trywydd y busnes, a allai olygu gorbenion isel, yng nghanol cyfnod parhaol o gostau uwch.

Gydag AVD ar 1 Ebrill 2024 bydd yr holl ffactorau, economaidd a gwleidyddol, yn cael eu hystyried gan yr REO wrth bennu eu cynnig rhent ar gyfer yr eiddo. Wrth ystyried lefelau rhent, bydd REO yn ystyried yr ansicrwydd hwn a'r effeithiau posibl wrth wneud penderfyniadau.

O ystyried gwireddu'r cynnydd strwythurol hwn mewn costau, ac yn absenoldeb trosiant nad yw'n cynyddu ar yr un lefel, bydd proffidoldeb yn cael ei beryglu. I adlewyrchu hyn, mae'r ystodau canrannol a ddeilliwyd o'n dadansoddiad o'r farchnad wedi'u haddasu'n bellach yn dilyn trafodaethau helaeth â chynrychiolwyr y diwydiant, er mwyn adlewyrchu'n well realiti'r sector yn y broses brisio.

Mae'r rhain wedi cymryd i ystyriaeth cynnydd hirfaith ac arwyddocaol yn y costau canlynol:

- Biliau ynni
- Bwyd a diod – Mae bwyd a diod wedi profi cynnydd uwch nag erioed i chwyddiant sydd wedi arwain at gostau sylfaenol sy'n uwch yn barhaol, a hynny wrth roi hwb artiffisial i drosiant
- Staffio – mae prinder staff a chynnydd yn y Cyflog Byw Cenedlaethol wedi cynyddu biliau cyflog

3.0 Gwerthiannau Diodydd

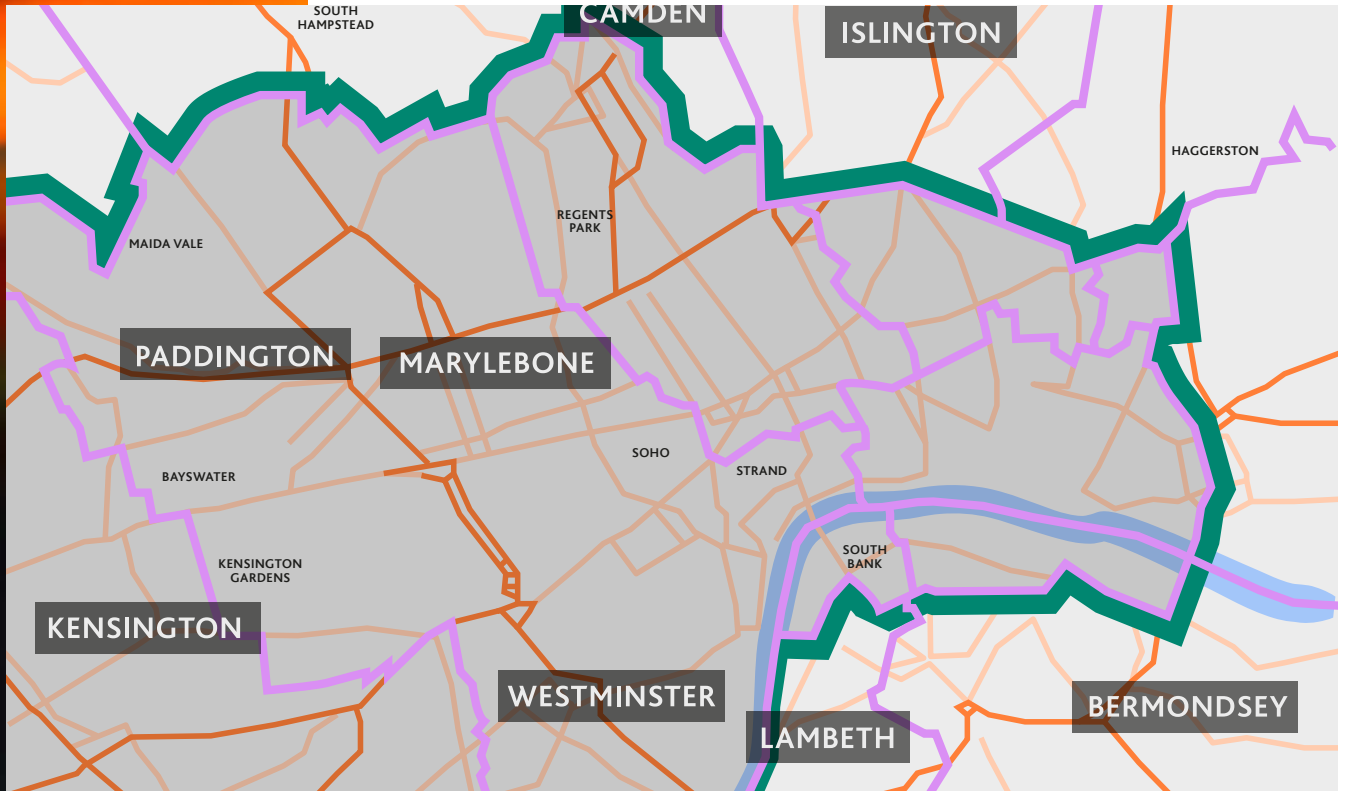
Wrth asesu tafarn at ddibenion ardrethu, pennu FMT y REO dylai fod y cam cyntaf.

Bydd y rhain yn cael eu prisio ar sail yr FMT blynyddol ar gyfer diodydd, ac yn cael eu mynegi mewn punnoedd, heb gynnwys TAW.

Bydd y FMT diodydd, neu'r FMT gwlyb, yn adlewyrchu derbynebaw o bob diod alcoholaidd, diodydd ysgafn, a diodydd mwynol ynghyd â mân werthiannau wrth y bar fel creision, cnau ac ati. (gan gynnwys unrhyw un o'r manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (i) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).

Dylai'r prisiwr benderfynu ar y ganran i'w chymhwyso o'r ystodau a roddir yn adran 3.3, ar ôl ystyried yr ardal ddaearyddol (adran 3.2) a chategori'r dafarn (adran 3.3).





3.1 Dewis o Ardal Ddaearyddol

Mae'r GN hwn yn darparu ystodau canrannol ar gyfer canol Llundain, Llundain allanol, a Chymru a Lloegr rhanbarthol. Ni ddylid ystyried bod gan yr ardaloedd sy'n ffurfio canol a thu allan i Lundain ffiniau anhyblyg ar lawr gwlad. Dylai priswyr gymryd safbwynt rhesymegol gan ystyried y math o weithredwr, lleoliad, natur y tafarndy, yr hyn sydd o'i amgylch ac arddull y fasnach. Mewn sefyllfaoedd ffiniol, bydd y sefyllfa, yr ardal leol a'r math o fasnach nid yn unig yn dylanwadu ar y penderfyniad o ran a yw bandiau "canol" Llundain, Llundain "allanol" neu fandiau "rhanbarthol" yn briodol, ond bydd hefyd yn effeithio ar ba fand y dylid ei gymhwyso (gweler paragraff 3.2).

Canol Llundain

Bydd Canol Llundain, yn gyffredinol, yn cynnwys yr ardaloedd cyngor Llundain fel a ganlyn:

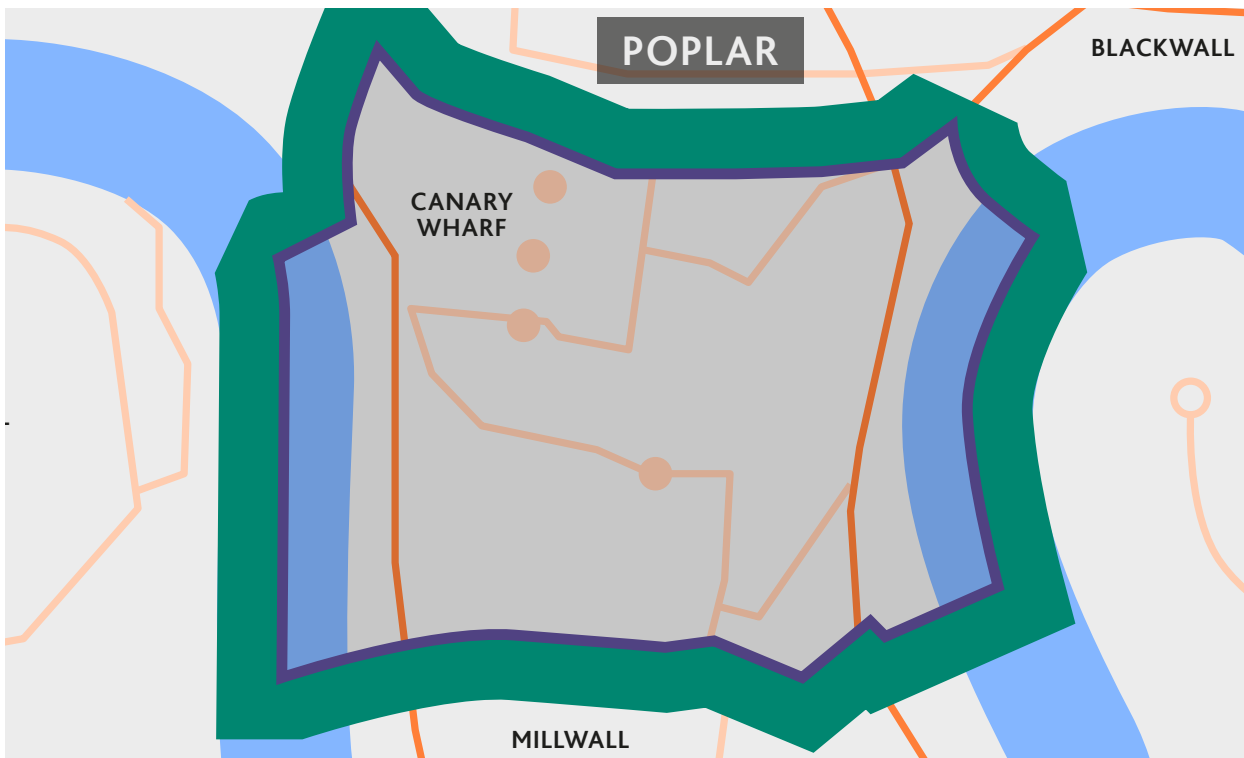
Dinas Llundain

Dinas Westminster

Bwrdeistref Frenhinol Kensington a Chelsea

Bwrdeistref Llundain, Camden (rhannol) – Rhan ddeheuol y Fwrdeistref, i'r gogledd-orllewin mor bell ag Albert Road, Princess Road, Gilbeys Yard, Castlehaven Road a Kentish Town Road: i'r gogledd-ddwyrain mor bell â'r A5202 St Pancras Way, A5202 Pancras Road, Goodsway, A5200 York Way ac i'r ffin â Bwrdeistref Llundain, Islington.

Bwrdeistref Llundain, Islington (rhannol) – Rhan ddeheuol y Fwrdeistref, i'r gogledd mor bell â'r A501 Pentonville Road.



Bwrdeistref Llundain, Hackney (rhannol) – Rhan ddeheuol y Fwrdeistref, i'r gogledd mor bell â'r A5201 Old Street.

Southbank

Bwrdeistref Llundain, Southwark (rhannol) – Yr ardal i'r de o afon Tafwys, sydd wedi'i ffinio i'r dwyrain gan yr A100 Bridge Road; i'r de gan yr A200 St Thomas Street a Crucifix Lane, A3 Borough High Street, B300 The Cut, Union Street a Hercules Road: i'r gorllewin gan y ffin â Bwrdeistref Llundain, Lambeth.

Bwrdeistref Llundain, Lambeth (rhannol) – Yr ardal i'r gorllewin o afon Tafwys, sydd wedi'i ffinio i'r dwyrain gan Fwrdeistref Llundain Southwark, B300 (The Cut), Waterloo Road a York Road ac i'r de mor bell â'r A302 Westminster Bridge.

Docklands/Canary Wharf

Bwrdeistref Llundain, Tower Hamlets (rhannol) – Yr ardal i'r de o'r A1203 Aspen Way (rhwng West Ferry Road a Thwneli Blackwall; i'r de mor bell â Tiller Road, Pepper Street, Glengall Grove, Marshfield Street a New Union Road; mae afon Tafwys i'r dwyrain a'r gorllewin.

Bydd lleoliadau nodedig yn bodoli (e.e. St Katherine Dock a'r ardal sy'n cwmpasu The Angel, Upper Street a The Green, Islington), sy'n ffinio neu sy'n agos at ardal ddaearyddol canol Llundain sydd wedi'i nodi uchod, y dylid trin eu gwerthiannau diodydd fel pe baent o fewn yr ardal hon.

I gael eglurhad gweledol o ffin ardal canol Llundain, lle mae'n cwmpasu rhannau o awdurdod bilio, gweler y mapiau uchod.

Llundain Allanol

Bydd Llundain Allanol (gweler Atodiad B), yn gyffredinol, yn cynnwys cyngorau ac ardaloedd Llundain nad ydynt wedi'u cynnwys uchod fel “canol Llundain”. Gall fod yn briodol prisio eiddo sydd wedi'i leoli yn ardal Llundain allanol drwy gymhwyso naill ai'r bandiau “canol Llundain” neu'r bandiau “rhanbarthol”.

Cymru a Lloegr Rhanbarthol

Yn gyffredinol, mae'r bandiau hyn (gweler Atodiad C) yn berthnasol i bob ardal cyngor yng Nghymru a Lloegr, y tu allan i Lundain. Ar gyfer tafarndai sydd wedi'u lleoli ym mwrdeistrefi Llundain allanol a'r awdurdodau bilio cyfagos nad ydynt yn Llundain, mae ffin gaeth ar lawr yn amhriodol a dylai prisywr gymryd safbwynt rhesymegol ynghylch y set briodol o fandiau prisio sy'n berthnasol i dafarndy penodol.

Gellir prisio tai cyhoeddus sydd wedi'u lleoli mewn ardaloedd cyngor y tu allan i Lundain sy'n ffinio â bwrdeistrefi Llundain (a restrir isod) o fewn y bandiau “Llundain allanol”, tra gellir prisio tai sydd wedi'u lleoli o fewn bwrdeistrefi Llundain mewn lleoliadau ymylol tebyg yn gywir o fewn y bandiau “rhanbarthol”. Wrth benderfynu a ddylid prisio tafarndy o fewn band “Llundain allanol” neu fand “rhanbarthol”, rhaid ystyried yr holl ffactorau perthnasol gan gynnwys ei leoliad daearyddol a natur yr ardal, yr eiddo a'r fasnach.

Gellir defnyddio bandiau “Llundain allanol” ar gyfer eiddo yn yr awdurdodau bilio canlynol nad ydynt yn Llundain, o dan yr amgylchiadau priodol. Mae rhai o'r rhain yn ymestyn milltiroedd lawer o Lundain ac nid yw'r gorgyffwrdd prisio ar y ffin yn berthnasol ar draws yr holl ardaloedd awdurdod bilio hyn.

- Brentwood
- Broxbourne
- Dartford
- Elmbridge
- Epping
- Forest
- Epsom ac Ewell
- Hertsmere
- Reigate a Banstead
- Runnymede
- Sevenoaks
- Slough
- South Bucks
- Spelthorne
- Tandridge
- Three Rivers
- Thurrock
- Watford
- Welwyn
- Hatfield



3.2 Dewis Categori

Sut i Benderfynu ar y Categori Priodol

Bwriedir i'r tri chategori canlynol roi cyfle i briswyr adlewyrchu'r holl ffactorau sy'n effeithio ar werth tafarn yn yr ardal ddaearyddol briodol. Nid yw lefel yr FMT yn dylanwadu ar y dewis o ran categori – mae hon yn ystyriaeth ar wahân.

Lle nad yw'r tafarndai'n ffitio'n hawdd i un o'r categorïau hyn, gellir rhyngosod y ffactorau a nodir isod er mwyn cydbwysu'r manteision a'r anfanteision. Dylai hyn alluogi'r prisiwr i wneud dyfarniad ynghylch pa gategori i'w fabwysiadu, a'r ffactorau er mwyn cydbwysu a ystyriwyd wrth ddewis y ganran o fewn yr ystod berthnasol.

Mae'r categorïau'n adlewyrchu'r meysydd canlynol i'w hystyried:

- Yr ardal fasnachu
- Nodweddion ffisegol y tafarndy ac arddull y fasnach sy'n gynaliadwy.

Ar ôl pennu'r ardal ddaearyddol a'r categori, bydd y prisiwr yn dod o hyd i ystod ganrannol yn adran 3.3. Bydd y canllawiau yn y categorïau isod, ar lefelau uwch ac is o fewn yr ystod, yn cynorthwyo'r prisiwr i benderfynu pa bwynt o fewn yr ystod honno i'w fabwysiadu. Er enghraifft, gellir adlewyrchu costau drwy ystyried y canllawiau ar ddefnyddio lefelau is o ganrannau.

Categori 1 – Tafarndai ynghanol Dinasoedd a Threfi

Mae hyn yn cynnwys bariau cylchdaith ('circuit bars') a thafarndai traddodiadol sydd wedi'u lleoli ynghanol trefi a dinasoedd, neu gyrchfannau fel canolfannau twristiaeth mawr a mannau adloniant. Gallant naill ai fod yn dafarndai sy'n dibynnu ar werthiannau bwyd neu werthiannau diod. Byddant wedi cael cryn dipyn o fuddsoddiad, yn aml ond nid yn gyfan gwbl byddant yn masnachu dan reolaeth uniongyrchol gyda neu heb frandio corfforaethol.

Lefelau Uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Wedi'u lleoli o fewn y brif cylchdaith tafarndai.
- Yn debygol o fod â masnach gref yn ystod oriau cinio a chyda'r hwyr, a gallant elwa ar elfennau masnachu pellach fel brecwast, coffi bore neu brynhawn, neu fasnach hwyr yn y nos.
- Nifer dda o ymwelwyr sy'n gysylltiedig ag elfennau masnachol cyfagos megis lleoliadau manwerthu, hamdden neu leoliadau hwyr y nos
- Bydd y tafarndai fel arfer wedi'u cynllunio'n dda, yn hawdd eu cynnal a chadw a'u staffio, gydag ardal bar cynllun agored mae'n debyg, ond efallai y bydd ganddynt ardal fwyta bwrpasol ar wahân.
- Modern, wedi'u cynllunio'n dda, ac wedi'u hadeiladu'n bwrpasol; neu dai hŷn gan gynnwys gwaith adeiladu o ansawdd uchel gan gadw eu cymeriad ac wedi'u dodrefnu / adnewyddu i safon uchel.

Lefelau Is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Wedi'u lleoli o fewn y gylchdaith tafarndai ond gallant fod ar y cyrion neu fel arall yn llai gweladwy o fewn y gylchdaith.
- Er eu bod yn debygol o fod â masnach gref yn ystod amser cinio a chyda'r hwyr, mae llai o alw arnynt am elfennau masnachu fel brecwast, coffi bore neu brynhawn, neu fasnach hwyr yn y nos.
- Lefelau cymedrol o ymwelwyr oherwydd rhywfaint o agosrwydd at elfennau masnachol cyfagos megis lleoliadau manwerthu, hamdden neu leoliadau hwyr y nos
- Eiddo hŷn o ddyluniad, cynllun a safon gyfartalog neu is.
- Lefelau is o broffidioldeb oherwydd costau gweithredu uwch (er enghraifft, atebolrwydd dros gostau atgyweirio neu lefelau staffio gofynnol), a gall gynnwys adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt, sydd â rhwymedigaeth uwch o ran atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.
- Cyflawnir masnach drwy wario mwy na'u cystadleuwyr uniongyrchol ar eitemau fel adloniant.

Categori 2 – Tafariandai Cyrchfan

Bydd tai cyrchfan yn denu masnach o ardal eang, oherwydd nodweddion ffisegol yr eiddo neu'r ardal leol. Gallai hyn gynnwys lleoliadau amlwg neu ddeniadol sy'n denu cwsmeriaid o ardal eang, cysylltiadau trafndiaeth da sy'n galluogi masnach gref o ardal eang, ac eiddo â chymeriad. Byddant fel arfer yn sefyll ar eu pennau eu hunain. Gellir cynnwys yr amrediad eang o dafariandai, a'r tafarnau sydd wedi'u rheoli neu dan denantiaeth yn y categori hwn.

Lefelau Uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch o'r ystod ganrannol yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Lleoliadau amlwg y tu allan i'r dref neu yn y cefn gwlad, gydag ychydig neu ddim cystadleuaeth.
- Yn aml, byddant mewn lleoliadau deniadol (e.e. o flaen afon neu â golygfa) neu'n agos at atyniadau twristaidd neu leoliadau hamdden eraill.
- Mantais leoliadol benodol sy'n gweithredu fel atyniad.
- Mae'r tafarndai hyn yn debygol o brofi galw mawr gan gwsmeriaid drwy gydol y flwyddyn.
- Tafariandai modern, sydd wedi'u dylunio'n dda a'u hadeiladu'n bwrpasol neu dafariandai hŷn gan gynnwys trosiadau wedi'u hadnewyddu a'u hailosod i safon debyg.
- Hawdd i'w cynnal a'u staffio, yn ôl pob tebyg ag ardal bar cynllun agored, ond efallai ag ardal fwyta ar wahân wedi'i dylunio'n bwrpasol.

- Cyfleusterau masnachu sylweddol y tu allan a all gynnwys mannau chwarae i blant â digonedd o barcio.
- Gellir darparu ystafelloedd gosod fel rhan o'r adeilad gwreiddiol, estyniad neu randy ar wahân. Mae'r ystafelloedd gosod yn debygol o fod o ansawdd da gyda chyfleusterau en suite.
- Bydd tafarndai gwledig yn eiddo â chymeriad a gynhelir i safon uchel gyda lefelau da o amwynderau.

Lefelau Is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Lleoliadau amlwg y tu allan i'r dref neu yn y cefn gwlad, ond gyda chystadleuaeth gref.
- Mewn lleoliadau heb unrhyw atyniad neu apêl arbennig.
- Lle mae galw mawr gan gwsmeriaid ond nid o reidrwydd yn ystod oriau cinio a chyda'r hwyr, saith diwrnod yr wythnos neu gydol y flwyddyn o bosibl oherwydd natur dymhorol.
- Eiddo hŷn o ddyluniad, cynllun a safon gyfartalog neu is.
- Eiddo sydd â chyfleusterau allanol a pharcio cyfyng.
- Lefelau is o broffidioldeb oherwydd costau gweithredu a chostau cynnal a chadw uwch gan gynnwys, er enghraifft, adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt neu â photensial cyfyngedig ar gyfer addasiadau ffisegol, sydd â rhwymedigaeth uwch o ran atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.
- Masnach sy'n debygol o gael ei chefnogi gan ostyngiadau, hyrwyddiadau neu wariant ar adloniant, cymhellion, hysbysebu neu sy'n debygol o fod ag angen nifer anarferol o staff drws a chostau diogelwch.
- Gellir darparu ystafelloedd gosod fel rhan o'r adeilad gwreiddiol, estyniad neu randy ar wahân. Mae unrhyw ystafelloedd ar osod yn debygol o fod o ansawdd cyffredin ac yn debygol o gynnwys cyfleusterau en suite, er y gall cyfleusterau o'r fath fod ar drefniant rhannu ystafell hefyd.





Categori 3 – Tafarndai ar gyrion Trefi, Lleol a Gwledig

Mae hyn yn cynnwys bariau a thafarndai traddodiadol sydd wedi'u lleoli ar gyrion trefi a chanol dinasoedd, a thafarndai lleol mewn ardaloedd pellennig a gwledig sy'n gwasanaethu cymuned breswyl neu leol. Ni fyddant yn ffurfio rhan o brif gylchdaith tafarndai ond gallent fod ar gyrion un ohonynt. Mae'r rhain yn debygol o gynnwys tafarndai a fyddai fel arfer yn gymwys fel "ased o werth cymunedol".

Lefelau Uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Ar gyrion trefi a chanol dinasoedd neu mewn canolfannau masnachol pellennig neu mewn lleoliadau pentref cryfach.
- Galw da ond ni fyddant o reidrwydd yn gryf yn ystod oriau cinio a chyda'r hwyr, saith diwrnod yr wythnos neu drwy gydol y flwyddyn o bosibl oherwydd natur dymhorol.
- Mewn ardaloedd gwledig, rhywfaint o allu i ddenu masnach o drefi a dinasoedd cyfagos, neu efallai y byddant yn apelio i dwristiaid.
- Bydd gan y tafarndai hyn gefnogaeth leol, a byddant yn chwarae rhan weithredol yn eu cymunedau lleol.
- Efallai y bydd ganddynt gynnig bwyd sylweddol, ond efallai y byddai'n well ganddynt anwybyddu bwyd er mwyn canolbwyntio ar farchnadoedd eraill.
- Byddant wedi'u lleoli wrth ymyl priffyrdd, neu â rhywfaint o draffig yn mynd heibio, neu bydd rhyw atyniad neu'i gilydd yn yr ardal.
- Dim ond angen cynnig cymhellion cyfyngedig neu ddim cymhellion o gwbl (megis bwyd elw isel, noddi digwyddiadau neu dimau, adloniant, teledu tanysgrifiad, neu unrhyw gyfuniad o'r rhain).
- Bydd ganddynt gystadleuaeth gyfyng yn lleol gan dafarndai a chlybiau eraill a lle nad yw sensitifrwydd prisiau yn broblem benodol.

Lefelau Is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Wedi'u lleoli mewn mannau masnachu tlotach neu fwy ynysig mewn ardaloedd trefol a gwledig, neu mewn ardaloedd sydd â phoblogaeth fawr ond sydd â chystadleuaeth leol gref gan dafarndai a chlybiau eraill a lle mae sensitifrwydd prisiau yn broblem benodol.
- Yn debygol o werthu diodydd yn bennaf ond gallant gynnwys cynnig bwyd cyfyngedig sy'n cael ei gefnogi gan y gymuned leol.

- Â'r angen i gynnig cymhellion sylweddol (megis bwyd elw isel, noddi digwyddiadau neu dimau, adloniant, teledu tanysgrifiad, neu unrhyw gyfuniad o'r rhain).
- Mewn lleoliadau heb lawer o draffig yn mynd heibio a dim atyniadau arbennig.
- Mewn ardaloedd gwledig, bydd y tafarndai hyn yn gwasanaethu eu cymunedau lleol, ond ni fydd ganddynt fawr o gyfle i ddenu masnach o drefi a dinasoedd cyfagos, nac i apelio at dwristiaid.
- Yn debygol o fod yn adeiladau hŷn heb lawer o newidiadau cyfredol, neu ddim o gwbl.
- Mewn ardaloedd trefol, gallant fod wedi eu dylunio at bwrpas, bod yn aml-lawr, yn ormodol o ran maint gan gynnwys bariau lluosog ac ystafelloedd digwyddiadau.
- Mae'n debygol y bydd y costau rhedeg yn uwch na'r cyfartaledd, gan gynnwys costau cynnal yr adeilad neu staffio.
- Â lefelau isel o fwynderau, gan gynnwys ardal allanol fach, ychydig gyfleusterau i ysmygwyr neu fannau parcio cyfyngedig – neu ddim un o'r cyfleusterau hyn.
- Efallai y bydd gan y tafarndai hyn gegin fasnach ond ni fydd galw am fwyd.
- Galw cyfyngedig yn ystod oriau cinio, neu ar ddechrau'r wythnos. Gallant ddewis peidio ag agor rhwng sesiynau (cinio, swper ayb) neu ar rai diwrnodau. Gallant gau neu gyfyngu ar weithredu ar adegau o'r flwyddyn oherwydd natur dymhorol.
- Efallai eu bod wedi'u cynllunio'n wael neu wedi eu dylunio at bwrpas a heb gymeriad yn perthyn iddynt.
- Byddant yn cynnwys tafarndai nad ydynt yn rhai craidd sydd ar waelod y farchnad a ddelir gan fanwerthwyr lluosog.
- Yn masnachu ar lefelau heb lawer o botensial i gynyddu masnach, neu ddim o gwbl, lle mae materion o ran ffordd o fyw yn rheswm allweddol pam mae'r busnes yn parhau i gael ei ddefnyddio.
- Lefelau proffidioldeb is oherwydd costau gweithredu a chostau cynnal a chadw uwch, a all gynnwys, er enghraifft, adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt neu â photensial cyfyngedig ar gyfer addasiadau ffisegol, sydd â rhwymedigaeth uwch o ran atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.

3.3 Ystodau Canrannol

Mae'r tablau hyn yn nodi'r ystodau canrannol o fewn y fasnach wlyb ar y pwyntiau newid fel y dangosir yn y graffiau yn Atodiadau A – C.

Canol Llundain

Trosiant £	Categori 1		Categori 2		Categori 3	
	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm
0	-	-	4.00%	0.00%	4.00%	0.00%
190,000	7.50%	6.50%	7.00%	4.75%	6.50%	3.00%
375,000	9.75%	8.75%	9.50%	7.25%	8.75%	6.00%
625,000	11.25%	9.75%	11.00%	8.25%	9.75%	8.00%
875,000	11.50%	9.75%	11.25%	8.25%	9.75%	8.00%
1,075,000	11.75%	10.00%	11.50%	8.50%	10.00%	8.00%
1,075,000+	11.75%	10.00%	11.50%	8.50%	10.00%	8.00%

Llundain Allanol

Trosiant £	Categori 1		Categori 2		Categori 3	
	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm
0	-	-	3.75%	0.00%	4.00%	0.00%
190,000	6.75%	6.00%	6.25%	4.50%	6.00%	2.50%
375,000	9.00%	7.50%	8.50%	6.00%	7.50%	5.50%
625,000	10.50%	8.75%	10.25%	7.25%	8.75%	7.00%
875,000	10.75%	8.75%	10.50%	7.25%	8.75%	7.00%
1,075,000	11.00%	9.00%	10.75%	7.50%	9.00%	7.25%
1,075,000+	11.00%	9.00%	10.75%	7.50%	9.00%	7.25%

Cymru a Lloegr Rhanbarthol

Trosiant £	Categori 1		Categori 2		Categori 3	
	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm
0	-	-	4.00%	0.00%	4.00%	0.00%
190,000	6.50%	6.00%	6.50%	5.50%	6.25%	2.50%
375,000	8.50%	7.50%	8.25%	6.00%	7.50%	5.50%
625,000	10.00%	8.50%	9.75%	7.00%	8.50%	6.75%
875,000	10.25%	8.50%	10.00%	7.00%	8.50%	6.75%
1,075,000	10.50%	8.75%	10.25%	7.00%	8.75%	6.75%
1,075,000+	10.50%	8.75%	10.25%	7.00%	8.75%	6.75%

3.4 Dewis Canran

Pan fydd y categori priodol wedi'i bennu, bydd y prisiad yn dod o fewn yr ystod ganrannol yn unol â'r tablau uchod ac fel y dangosir ar ffurf graff yn Atodiadau A-C.

Mae'r graffiau a'r tablau yn dangos ystod o werthoedd canrannol ym mhob categori ar unrhyw lefel o FMT. Mater o farn ar gyfer pob tafarndy unigol yw dethol y ganran sydd i'w chymhwyso at gyfanswm y fasnach ddiodydd gynaliadwy deg. Mae hyn yn caniatáu "mireinio'r" prisiad i adlewyrchu arddull weithredu'r tafarndy, y costau gweithredu sydd eu hangen i gynnal y math penodol o fasnach a wneir a'i phroffidioldeb. Dylai'r prisiwr ystyried y canllawiau o fewn y categorïau yn adran 3.2 o ran pa ffactorau sy'n cyfeirio tuag at lefelau uchaf ac isaf yr ystod.

Ymhlith y ffactorau y dylid eu hystyried mewn perthynas â'r FMT mae'r canlynol:

- lefel y prisiau a godir
- costau staffio (gan ystyried lefel a chwmpas y gwasanaethau a gynigir)
- cynnal a chadw
- cymhellion
- yswiriant
- marchnata
- darparu adloniant

Er enghraifft, gall darparu teledu tanysgrifio fod yn gost sylweddol i'r gweithredwr ond gall gael effaith amlwg ar drosiant. Os pennir y byddai'r trosiant wedi bod yn llai oni bai am y ddarpariaeth o deledu tanysgrifio, yna dylid rhoi sylw i'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â phenderfynu ar y ganran briodol i'w chymhwyso.

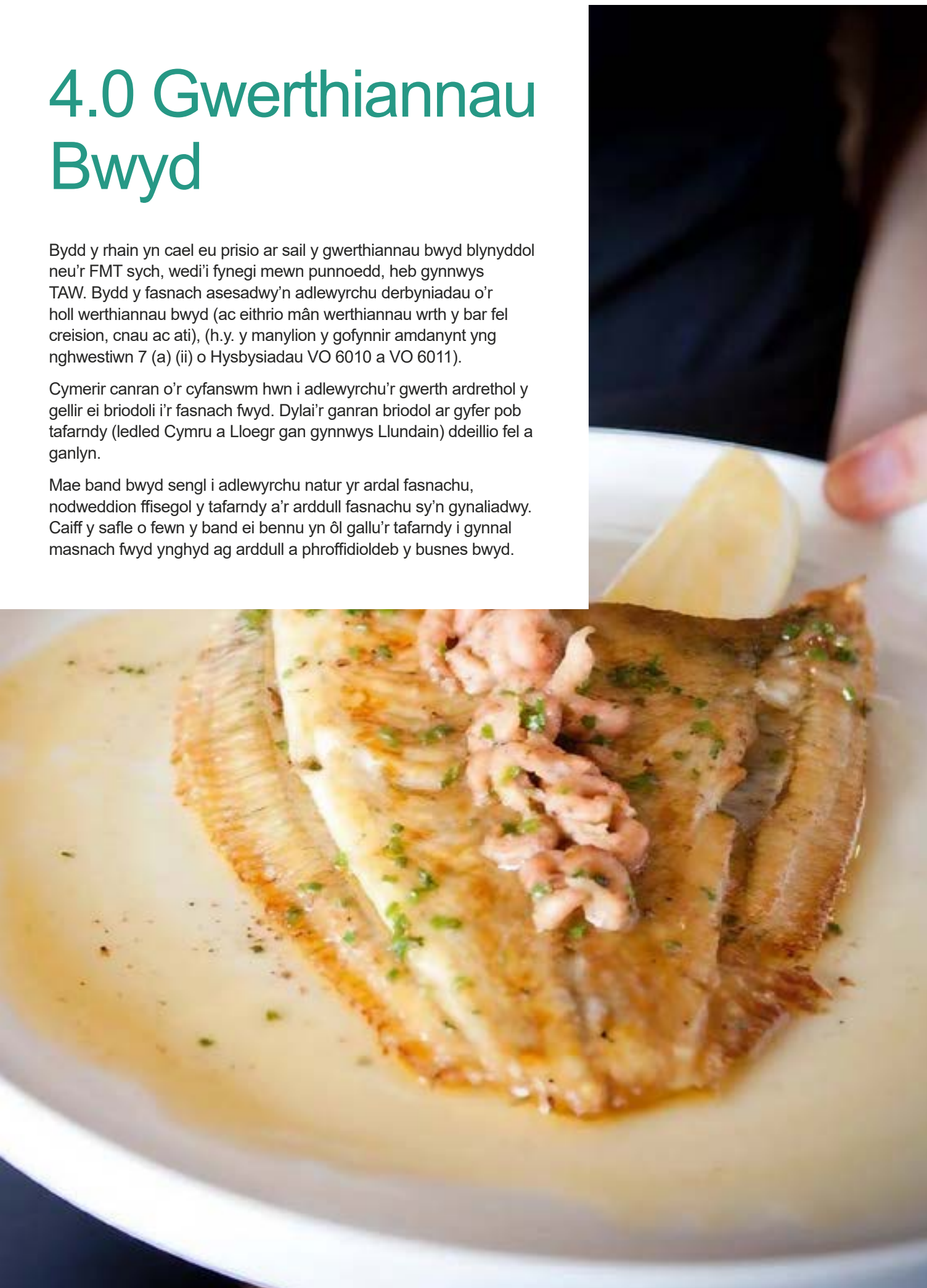


4.0 Gwerthiannau Bwyd

Bydd y rhain yn cael eu prisio ar sail y gwerthiannau bwyd blynyddol neu'r FMT sych, wedi'i fynegi mewn punnoedd, heb gynnwys TAW. Bydd y fasnach asesadwy'n adlewyrchu derbyniadau o'r holl werthiannau bwyd (ac eithrio mân werthiannau wrth y bar fel creision, cnau ac ati), (h.y. y manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (ii) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).

Cymerir canran o'r cyfanswm hwn i adlewyrchu'r gwerth ardrethol y gellir ei briodoli i'r fasnach fwyd. Dylai'r ganran briodol ar gyfer pob tafarndy (ledled Cymru a Lloegr gan gynnwys Llundain) ddeillio fel a ganlyn.

Mae band bwyd sengl i adlewyrchu natur yr ardal fasnachu, nodweddion ffisegol y tafarndy a'r arddull fasnachu sy'n gynaliadwy. Caiff y safle o fewn y band ei bennu yn ôl gallu'r tafarndy i gynnal masnach fwyd ynghyd ag arddull a phroffidioldeb y busnes bwyd.



4.1 Dewis Band

Lefelau Uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Bwydlen â phrisiau premiwm.
- Tafarndai sydd wedi'u hadeiladu'n bwrpasol neu sydd â chyfleusterau wedi'u cynllunio'n dda er mwyn cynyddu incwm bwyd i'r eithaf a'u gwneud yn effeithlon i'w cynnal.
- Bwydlenni wedi'u safoni ar draws nifer o safleoedd ac sy'n debygol o fod ar waith am gyfnodau estynedig (e.e. misoedd lawer).

Lefelau is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Bwyd gwerth safonol â phrisiau cystadleuol o fwydlen gyfyngedig.
- Eiddo hŷn o ddyluniad, cynllun a safon gyfartalog neu is.
- Lefelau is o broffidioldeb oherwydd costau gweithredu uwch (e.e. cyfrifoldeb dros gostau atgyweirio, lefelau staffio gofynnol), a gallant gynnwys adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt neu sydd â photensial cyfyngedig ar gyfer addasiadau ffisegol, sydd â chyfrifoldeb uwch dros gostau atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, neu sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.
- Bwyd sydd wedi'i baratoi'n ffres ar y safle.
- Bwyd sydd angen cael ei goginio neu ei baratoi mewn ffordd fedrus iawn.
- Bwydlenni neilltuol iawn, sy'n newid yn gyson gan eu bod yn ddibynnol ar y cynnyrch sydd ar gael, a allai gynnwys cynnyrch â tharddiad lleol.
- Byrbrydau a brechdanau a werthir am elw isel er mwyn annog masnach wlyb.
- Bwyd a gynigir mewn perthynas ag amodau'r drwydded.

Ystyrir lefelau bwyd sy'n is na £45,000 y flwyddyn yn lefelau 'de minimis'.

Os yw nodweddion tafarn benodol yn ei gwneud hi'n aneglur o ran dewis canran briodol, gellir defnyddio'r ffactorau a nodir uchod i ddarparu cydbwysedd o fanteision ac anfanteision. Dylai hyn alluogi'r prisiwr i lunio barn wrth ddewis canran briodol o fewn y band.

4.2 Ystodau Canrannol

Mae'r tabl hwn yn nodi'r ystodau canrannol o fewn y bandiau bwyd ar y pwyntiau newid fel y dangosir yn y graff yn Atodiad D.

Graddfeyd bwyd safonol

Trosiant £		
	Uchafswm	Isafswm
0 ²	2.75%	-
45,000	2.75%	0.00%
85,000	3.50%	2.75%
175,000	4.50%	3.50%
350,000	6.00%	4.75%
500,000	6.25%	5.25%
650,000+	6.25%	5.50%

Lefelau uchel o werthiannau bwyd

Pan fo'r FMT yn £650,000 ac uwch, a'i fod yn cynrychioli 55% neu fwy o gyfanswm yr FMT o ran diod a bwyd, bydd y graddfeydd canlynol yn berthnasol:

Graddfeyd bwyd uchel

Trosiant £		
	Uchafswm	Isafswm
650,000	6.50%	5.00%
1,400,000	6.00%	5.25%
2,200,000	5.75%	4.75%
2,200,000+	5.75%	4.75%

² Yn unol â 4.1, ystyrir lefelau bwyd sy'n is na £45,000 y flwyddyn yn lefelau 'de minimis'.

Yn unol â 5.1, gall prisiad llety gosod gyfeirio at ystodau canrannol bwyd, a darperir y rhan hon o'r raddfa at y diben hwnnw yn unig"

4.3 Dewis Canran

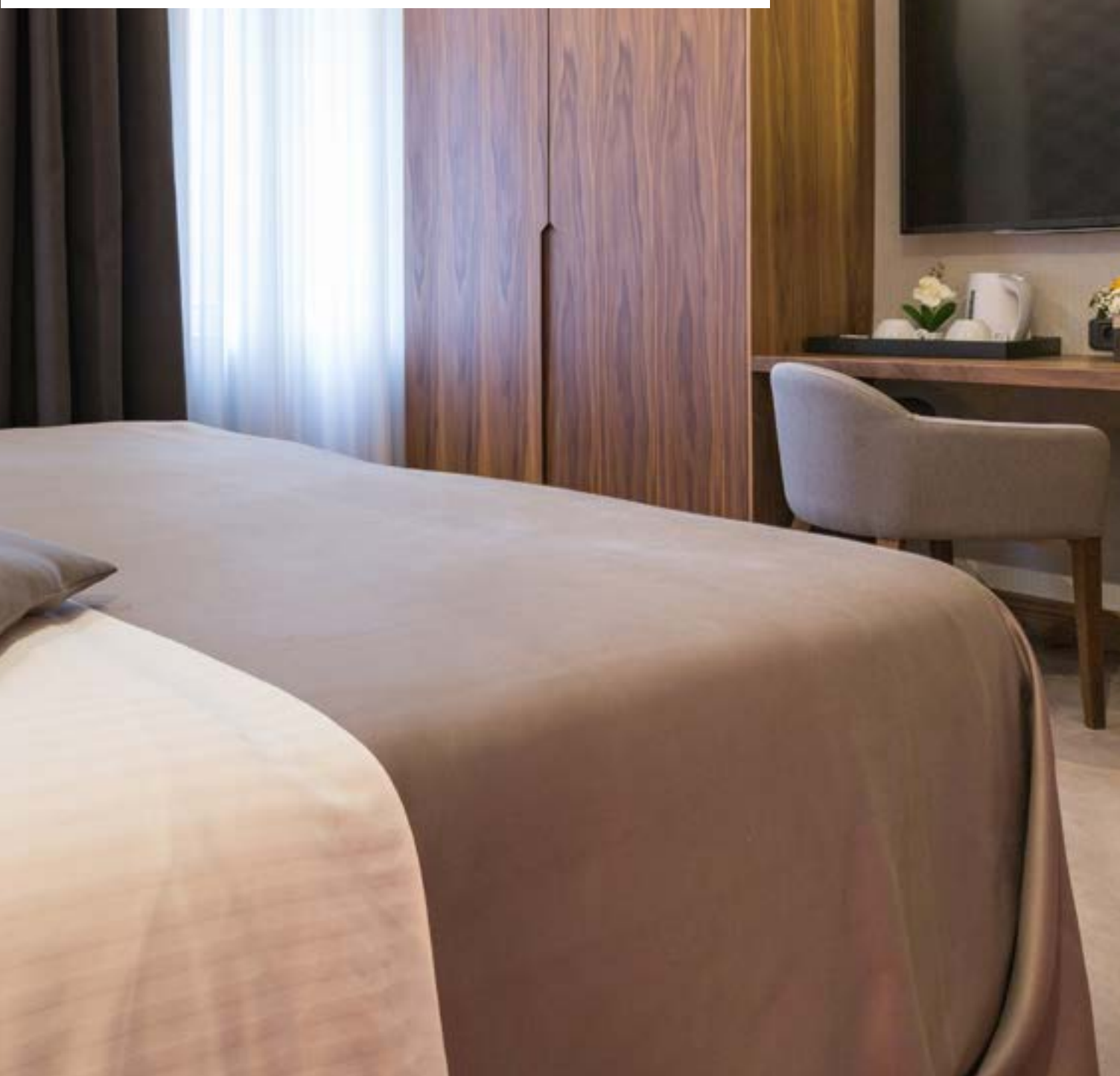
Bydd prisiad yn syrthio o fewn ystod y canrannau yn unol â'r tabl uchod ac fel y'i dangosir ar ffurf graff yn Atodiad D, oni bai bod y graddfeydd bwyd uchel yn gymwys.

Mae'r graffiau'n dangos ystod o werthoedd canrannol mewn perthynas ag unrhyw lefel o FMT o fewn pob band. Mae'r dewis o'r ganran i'w chymhwyso i gyfanswm y FMT ar gyfer masnach fwyd tafarn unigol yn fater o farn. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol yma fel yr amlinellir mewn perthynas â'r fasnach ddioddydd. Mae hyn yn caniatáu "mireinio'r" prisiad i adlewyrchu'r ffordd y mae'r dafarn yn gweithredu ac arwyddocâd y treuliau sydd eu hangen i gynnal y math penodol o fasnach sy'n digwydd yn ogystal â materion eraill, gan gynnwys cyfran y derbyniadau o fwyd y gellir eu priodoli i lety gosod (lle bo hynny'n berthnasol ac nad yw'n cael ei brisio ar wahân, gweler adran 5 isod) a'r math o fusnes arlwygo.



5.0 Gwerthiannau Lletyau

Bydd y rhain yn cael eu prisio ar sail yr FMT blynyddol wrth ystyried gwerthiannau lletyau gosod, ac yn cael eu mynegi mewn punnoedd, heb gynnwys TAW. Bydd y fasnach asesadwy'n adlewyrchu derbyniadau o werthiant pob llety gosod (ac eithrio prydau bwyd), (h.y. y manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (iii) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).



5.1 Gosod Ystafelloedd

Ar gyfer tafarndai lle mae chwe lle gwely neu lai ar gael i'w gosod, dylid ychwanegu'r derbyniadau o lety a gynhyrchir gan y gosodiadau at gyfrifiad FMT y dafarn ar gyfer gwerthiannau bwyd.

Mewn achosion lle mae gan lety gosod fwy na chwe ystafell wely, bydd rhaid gwneud dyfarniad priodol ar gyfer cyfradd gywir y ganran sydd i'w chymhwyso at y trosiant cynaliadwy teg mewn gwerthiannau llety.

Bydd y ganran briodol yn deillio o'r gyfradd a bennir ar gyfer y trosiant cynaliadwy teg mewn gwerthiannau bwyd (gweler uchod) ynghyd ag ychwanegiad rhwng sero a 3%, yn dibynnu ar yr amgylchiadau. Mewn achosion lle nad yw'r trosiant cynaliadwy teg o ran bwyd yn fwy na £350,000, bydd llety (os yw'n gymwys i gael prisiad ar wahân) yn cael ei brisio o fewn yr ystod o 6% i 9% yn ôl yr amgylchiadau.

Wrth ystyried y ganran ychwanegol briodol, bydd angen i'r prisiwr ystyried sawl ffactor. Mae hyn yn cynnwys:

- a yw'r llety yn rhan annatod o'r prif fusnes ai peidio
- y math a'r dosbarth o'r ystafelloedd gwely a osodir
- nifer yr ystafelloedd gwely sydd ar gael
- lefel y fasnach
- cyfran masnach y llety o'i chymharu â chyfanswm masnach y busnes
- graddfa'r feddiannaeth a'r proffidioldeb tebygol o'r busnes gosod (gan ystyried cost staffio ychwanegol, hysbysebu a ffactorau eraill y gellir eu priodoli'n unig i'r busnes gosod llety).



5.2 Tai Llety

Tŷ llety sydd yn aml wedi'i gyd-leoli â thafariandai neu dafarn â bwyty ac a all fod yn yr un feddiannaeth. Pan fyddant wedi'u meddiannu ar wahân, byddant yn cael eu prisio yn unol â'r cynllun a gytunwyd arno ar gyfer gwestai.

Lle bo tŷ llety yn ffinio â thŷ tafarn neu wedi'i atodi iddo, dylai gwerth y tŷ llety ddilyn y dull gwesty a chael ei ychwanegu at werth y dafarn. Bydd y ganran rhent yn cael ei phennu yn ôl maint yr FMT fesul ystafell wely, ni waeth a yw'n cael ei gosod ar gyfer defnydd sengl, dwbl neu deuluol. Bydd ystafell wely safonol mewn tŷ llety yn cael ei thrin fel un Uned Gwely Dwbl (DBU).

Dylid pennu gwerth trethiannol y tŷ llety'n unol â'r raddfa brisió a nodir isod, sy'n gymwys ledled Cymru a Lloegr gan gynnwys Llundain. Cytunwyd ar y raddfa hon ar gyfer gwestai fel rhan o ymgynghoriadau ehangach gyda chynrychiolwyr penodedig y sector gwestai, dan arweiniad ymgynghorydd ardrethu UKHospitality.

Ar gyfer tŷ llety/gwesty fflatiau modern wedi'i adeiladu'n benodol, neu drosiad modern o ansawdd da, dylid mabwysiadu brig yr ystod. Gellir mabwysiadu pen isaf y raddfa i adlewyrchu ffactorau ffisegol ychwanegol neu gyfyngiadau dylunio gwreiddiol sy'n achosi costau cynnal a rhedeg sylweddol uwch.

Llety	
Derbyniadau fesul DBU (£)	Ystod Ganrannol Yn berthnasol
38,000 & above	20.50% to 22.50%
34,000	20.50% to 22.50%
30,000	19.50% to 21.5%
26,000	18.50% to 20.50%
22,000	17.00% to 18.50%
18,000	15.00% to 17.00%
14,000	13.00% to 15.00%
10,000	11.00% to 13.00%

Dylai pwyntiau canolradd gael eu rhyngosod ar sail pro-rata.

Ni ddylid prisio masnach arall leiafrifol, megis gwerthiannau o beiriannau gwerthu o fewn tŷ llety, ar wahân, a dylid ei chynnwys gyda'r fasnach lety. Dylid defnyddio'r cyfanswm i bennu'r pwynt graddfa.

5.3 Y rhyngwyneb rhwng Gwestai a Thafariandai

Yn y rhan fwyaf o achosion, ni fydd unrhyw broblem o ran adnabod tafarndai a gwestai. Fodd bynnag, pan fo'r gwahaniaeth yn aneglur, mae'n bwysig nodi union natur yr eiddo a'r meddiannydd tebygol. Rhoddir cyngor llawn yn Atodiad 1 o gofnod y Llawlyfr Ardrethu ar gyfer gwestai.

Os yw'r eiddo'n darparu ystafelloedd cyhoeddus, gwasanaeth i ystafell a chyfleusterau eraill yn ogystal ag ystafelloedd gwely, er y gallai fod â masnach drwyddedig a bwyty sylweddol, mae'n debygol o fod yn westy. Ar y llaw arall, mae'n debygol o gael ei ddosbarthu fel tafarndy os nad yw'n darparu'r gwasanaethau sydd fel arfer yn gysylltiedig â gwesty, er bod ganddo ystafelloedd gosod.

Mae'n rhaid nodi nodweddion ffisegol yr eiddo, natur y busnes sy'n cael ei gynnal, a'r deiliaid mwyaf tebygol o feddiannu'r eiddo pe bai'n wag. Gall y ffactorau canlynol, er nad ydynt yn gynhwysfawr, roi rhywfaint o arweiniad:

- dosbarth y gorchymyn dosbarthiadau defnydd y mae gan yr eiddo ganiatâd cynllunio oddi tano
- y gofynion cyfreithiol, megis Deddf Drwyddedu 2003 a Deddf Perchnogion Gwestai 1956
- maint a pherthnasedd y ffrydiau incwm ar gyfer masnach diodydd, arlwyo, llety a
- ffactorau ffisegol eraill megis mynedfa ar wahân, derbynfa, ystafelloedd byw, ystafell fwyta ac ati a ddarperir ar gyfer gwesteion preswyl ac sydd wedi'u gwahanu oddi wrth ardaloedd bar a llety byw'r trwyddedai, perchennog neu reolwr.
- trefniant yr ystafelloedd gwely i'w gosod, math a safon y llety
- P'un a oes gan ystafelloedd wely gyfleusterau en suite neu a yw ystafelloedd ymolchi a thoiledau'n cael eu rhannu, ac os felly, â gwesteion eraill neu staff
- y lefel a'r math o wasanaethau a ddarperir i westeion preswyl
- y math o staff a gyflogir, er enghraifft derbynnydd neu deleffonydd, ceidwad tŷ, morwyn neu was siambr, cogydd, staff gweini, staff bar, porthor nos, ac ati.
- hanes meddiannaeth yr eiddo, ac a yw'r deiliad (neu'r deiliad posibl) yn debygol o fod yn dafarnwr neu'n berchennog bwyty sy'n gweld cyfle i gynyddu elw drwy ddefnyddio llety sbâr at ddibenion gosod, neu'n westywr sy'n gweld cyfle i gynyddu elw drwy ddenu masnach nad yw'n breswyl i'r bwyty a'r bat
- P'un a yw'r eiddo'n cael ei redeg gan berchennog neu'n cael ei reoli ar ran cwmni sy'n rhedeg nifer o dai tafarn, tafarndai gwledig neu westai.



6.0 Derbniadau Eraill

Bydd derbynebaw eraill yn cynnwys gwerthiannau tybaco, costau mynediad, llogi ystafelloedd a'r enillion hynny, peiriannau gemau fideo a pheiriannau gwerthu, peiriannau ATM, jiwcbocsys, byrddau pŵl ayb (sy'n cynnwys unrhyw fanylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (iv) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).

Gall fod ffynonellau incwm ychwanegol hefyd, megis taliadau mynediad ar gyfer cerddoriaeth fyw neu adloniant, arwerthiannau cist car neu 'farchnadoedd' eraill, gosod carafanau neu ffeiriau.

Nid yw'r derbniadau hyn o reidrwydd yn broffidiol nac yn ychwanegu gwerth.

Dylai'r prisiwr ystyried yn gyntaf a yw derbniadau eraill yn gynaliadwy ar adeg yr AVD, neu a ydynt yn cynrychioli digwyddiadau untro. Os felly, gellir eu heithrio o'r FMT a pheidio â'u prisio. Os yw derbniadau eraill yn rheolaidd ac yn ddiogel, yna dylai'r prisiwr ystyried a ydynt yn broffidiol, gan ystyried y costau gweithredol sy'n gysylltiedig yn uniongyrchol â nhw. Er enghraifft, gall costau nodweddiadol ar gyfer cerddoriaeth fyw gynnwys staff diogelwch wrth y drysau, marchnata, ffioedd DJ ac artistiaid a thaliadau breindol cerddoriaeth sy'n codi wrth ddarparu adloniant ar ffurf cerddoriaeth neu ddawns.

Os yw derbniadau eraill yn gynaliadwy ac yn broffidiol, gellir cymhwyso canran rhent i FMT y gweithgareddau hynny, gan ystyried y costau gweithredol sy'n gysylltiedig yn uniongyrchol â nhw.

Rhaid eithrio derbniadau o osodiadau a feddiannir ar wahân ac a asesir ar wahân at ddibenion ardrethu. Bydd enghreifftiau lle gall hyn fod yn berthnasol yn cynnwys byrddau hysbysebu, safleoedd carafanau a pheiriannau ATM.

Efallai y bydd angen prisio gweithgareddau eraill yn yr un feddiannaeth drwy gymharu defnyddiau tebyg. Er enghraifft, gall siopau neu fragdai arwain at ddull prisio ar sail arwynebedd llawr. Yn y sefyllfa hon, dylid eithrio unrhyw FMT sy'n deillio o'r gweithgareddau hynny, er mwyn osgoi cyfrif dwbl.



7.0 Pethau Eraill I'w Hystyried

7.1 Bariau a Thafarndai – dull gweithredu posibl ar sail arwynebedd llawr

Mewn rhai lleoliadau, gall fod marchnad benodol sy'n cyfuno tafarndai a bwyta. Bydd y rhain fel arfer yn unedau modern a geir gyda'i gilydd mewn trefi neu ddinasoedd mawr, yn aml wedi'u cydleoli â bwyta neu'n meddiannu safleoedd sy'n agos at, neu ar gyrion, y prif leoliad manwerthu. Fel arall, efallai y byddant wedi'u lleoli mewn parciau manwerthu neu mewn canolfannau siopa mewn trefi.

Os yw tystiolaeth y farchnad yn dangos bod gwerthoedd rhent ar gyfer tai tafarn yn dilyn gwerthoedd bwyta yn yr un lleoliad, dylid ystyried dull cymharol ar sail arwynebedd llawr.

Lle gellir nodi marchnad benodol, a bod y rhenti, pan gânt eu dadansoddi, yn gyson o fewn y farchnad fel y gellir sefydlu tôn gwerth ar sail gymharol o ran arwynebedd llawr, yna dylid defnyddio'r dystiolaeth rentu hon i gael y gwerth ardrethol.



7.2 Tafariandai sydd o bosibl yn Gorfasnachu

Mae'r dull a ddisgrifir yn adran 2 y GN hwn yn ei gwneud yn ofynnol i'r prisiwr "gymryd cam yn ôl ac edrych" ar y gwerth terfynol i ystyried a yw'n ymddangos yn rhesymol o'i gymharu ag asesiadau tafariandai cymaradwy.

Dylai'r prisiwr ystyried asesiadau eiddo o fath debyg mewn lleoliadau tebyg, a weithredir gan ddeiliaid gwahanol, sydd wedi'u prisio ar sail derbyniadau yn dilyn datgeliad o wybodaeth fasnachu lawn.

Dylai'r prisiwr ystyried holl nodweddion perthnasol y tŷ, megis ei nodweddion ffisegol unigol a'i faint, y math a'r arddull o fasnachu sy'n gynaliadwy, ei grŵp o gwsmeriaid a natur yr ardal fasnachu, yn hytrach na gwneud cymariaethau amhriodol ar sail ffactorau unigol, megis trosiant fesul m² neu gyfanswm yr RV. Nid yw'n ddigonol ystyried ai dyma'r RV uwch neu'r uchaf mewn ardal neu'r RV is neu'r isaf. Dylai'r prisiwr hefyd ystyried a yw'r gwahaniaeth mewn masnach yn adlewyrchu diffygion y farchnad yn unig.

Lle gellir dangos yn glir bod y prisio cychwynnol yn amlwg o anghymesur o'i gymharu â thafariandai eraill, dylid mabwysiadu'r dull a amlinellir yn adran 7.3 isod.

Ni ddylid ystyried polisi prisio'r meddiannydd gwirioneddol wrth bennu'r FMT. Fodd bynnag gallai hyn fod yn ystyriaeth berthnasol pan bennir y band, neu'r pwynt penodol o fewn y band, os ystyrir mai dim ond drwy ddisgowntio prisiau gwerthu o'u cymharu â chystadleuwyr y gellir cyflawni lefel yr FMT.



7.3 Dull o Weithredu mewn perthynas â Thafarndai sydd o bosibl yn Gor-fasnachu

Bydd y dull strwythuredig isod yn galluogi prisswyr i ystyried yn gyson a yw gorfasnachu yn ffactor.

7.3.1 Amgylchiadau lle bo'n Berthnasol

Mae Adran 2.1 yn cynnwys arweiniad ar osod yr FMT ac unrhyw eithriadau sydd i'w gwneud i ffigurau trosiant gwirioneddol. Wrth gyfrifo'r FMT, dylid diystyru unrhyw elfen o fasnach yr ystyrir ei bod yn gysylltiedig â'r gweithredwr ac na ellir neu na ddisgwylir iddi gael ei hatgynhyrchu gan yr REO. Fodd bynnag, dylid ystyried holl briodoleddau'r eiddo a all fod yn achosi'r gwahaniaeth amlwg yn y fasnach, a dylid arfer gofal wrth dybio fod profiad y deiliad gwirioneddol yn awgrymu bod gorfasnachu'n digwydd.

Y ffactor pwysicaf y mae'n rhaid ei nodi ym mhob achos yw bodolaeth lefel amlwg wahanol o fasnach y gellir ei dangos yn glir, naill ai o ran masnach neu'r cynnig, neu'r ddau, yn yr eiddo o'i gymharu â'r ystod nodweddiadol sy'n amlwg yn yr ardal leol. Bydd demograffeg y grŵp o gwsmeriaid yn chwarae rhan fawr yn yr ystod o gynigion a geir. Felly, rhaid i amgylchiadau'r eiddo pwnc "sefyll ar wahân" i'w gystadleuaeth a rhaid i'r trosiant gwirioneddol a gyflawnir beri i'r prisiwr stopio a myfyrio ar unwaith ynghylch rhesymau pam, ar yr olwg gyntaf, mae'n ymddangos yn sylweddol uwch na'r hyn a gyflawnwyd mewn unrhyw eiddo tebyg arall yn yr ardal.

Mae'r farchnad yn cynnwys ystod o berfformiadau yr ystyrir eu bod o fewn disgwyliadau arferol ac felly ni ddylid gwneud addasiadau oni bai bod perfformiad yr eiddo dan sylw yn amlwg y tu allan i'r ystod hon. Er enghraifft, gall eiddo sydd â chynnig o fewn yr ystod arferol, ond sy'n manteisio ar leoliad arbennig, ymddangos fel ei fod perfformio'n well nag eraill yn y cyffiniau. Mae'r ffaith nad yw'r cynnig yn anarferol yn cynorthwyo'r prisiwr i ddod i'r casgliad bod y perfformiad yn cael ei yrru gan y fantais leoliadol, sy'n briodoledd i'r eiddo y dylid ei hadlewyrchu'n gywir yn ei werth ardrethol, ac nad oes angen unrhyw addasiad.

Ni all y canllaw hwn ragweld pob enghraifft o sut y caiff gor-fasnachu ei gyflawni, ond gall hyn gymryd ffurf polisi prisio isel cynhwysfawr a pharhaus, neu, ar y pegwn arall, gallai gyflwyno'i hun fel gweithrediad pris uchel dethol, heb ei safoni.

Er y gall gorfasnachu gael ei achosi gan bersonoliaeth neu allu eithriadol y gweithredwr o'i gymharu â'r farchnad leol, ac yn aml wedi'i yrru gan flynyddoedd o brofiad a gwybodaeth am ei dafarn, dylai'r prisiwr gofio na fydd y gweithredwr yn y farchnad ar gyfer eiddo mwy a mwy cymhleth yr un fath â'r gweithredwr ar gyfer eiddo symlach. Felly, gallai tystiolaeth o brofiad neu sgiliau uwch y gweithredwr gwirioneddol fod y REO ar gyfer yr eiddo hwnnw. Os gallai sawl gweithredwr ddod â galluoedd tebyg a chyflawni masnach debyg, yna bydd hynny'n cynrychioli lefel y REO.

O ganlyniad, nid yw'r ffaith bod gweithredwr penodol wedi bod yn yr eiddo am gyfnod o amser estynedig o reidrwydd yn arwain at y casgliad bod yn rhaid bod elfen o or-fasnachu.

7.3.2 Gofynion cyn rhoi'r Arweiniad ar waith

Mae'n bwysig bod gan y prisiwr ddealltwriaeth trylwyr o berfformiadau masnach ynghyd â nodweddion ffisegol a lleoliadol cymharol y tafarndai sydd yng nghyffiniau'r eiddo sydd dan ystyriaeth cyn cymhwyso'r arweiniad hwn.

Mae'n rhaid i'r prisiwr fodloni ei hun bod pob eiddo cymaradwy sy'n cael ei ystyried wedi'i brisio ar sail gwybodaeth fasnachu lawn. Lle nad yw hyn yn wir, mae'n rhaid i'r Swyddog Brisio gymryd camau yn gyntaf i unioni'r sefyllfa hon.

7.3.3 Ffactorau i'w Hystyried

Bydd y ffactorau y mae angen eu hystyried yn amrywio yn dibynnu ar yr amgylchedd masnachu yn lleoliad yr eiddo dan sylw. Er nad ydynt yn gynhwysfawr, gellid dod ar draws y senarios canlynol.

7.3.3.1 Math A: Prif Ardaloedd Masnach Drwyddedig – yn gyffredinol byddant yng nghanol dinasoedd a chytrefi mawr, ond nid yn y lleoliadau hyn yn unig

Mewn lleoliad lle mae'r prif weithredwyr â chynrychiolaeth dda ac mae'r farchnad, o ganlyniad i hynny, yn un gystadleuol iawn â nifer o eiddo o ansawdd tebyg yn bresennol, dylid ystyried y canlynol wrth ddod ar draws tafarndai â masnach uchel.

Mewn achosion o orfasnachu posibl mewn perthynas â masnach wlyb, dylai'r prisiwr yn gyntaf gyfrifo faint o'r fasnach sy'n cael ei hystyried yn uwch na'r disgwyliad arferol. Mewn rhai achosion, mae'n bosibl y bydd angen anwybyddu'r gwir drosiant mewn perthynas â'r swm hwn er mwyn pennu'r FMT. Bydd hyn mewn achosion lle ystyrir nad yw'r elfen hon o fasnach yn debygol o fod yn gynaliadwy pe bai'r gweithredwr yn newid.

Er mwyn helpu i hysbysu'r prisiwr, dylid rhoi sylw i achosion o drosiant tebyg (ond nid o reidrwydd yn union yr un fath) mewn tafarndai eraill yn yr un lleoliad â'r un dan sylw. Os yw lefel y trosiant yn cael ei hailadrodd gan eraill, yna ni fydd angen disgowntio. Os arddangosir gwahaniaeth sylweddol, o gofio mympwyon cyffredin y farchnad, yna efallai y bydd cyfiawnhad dros ddisgowntio'r trosiant diodydd hyd at 25%. Mae angen i'r prisiwr ystyried yn ofalus yr holl ffeithiau a allai gyfeirio at wahaniaeth eithriadol nad yw wedi'i briodoli'n llwyr i ragoriaeth y lleoliad a phriodoleddau ffisegol yr eiddo dan sylw. Bydd angen gwneud dyfarniadau i gwmpasu amgylchiadau ymyraethol sy'n cyfiawnhau rhwng 0% a 25%.

Dylid ystyried y fasnach fwyd yn ei rhinwedd ei hun o'i chymharu â disgwyliadau nodweddiadol, gan roi sylw i briodoleddau ffisegol yr eiddo dan sylw (h.y. a yw'n fath o eiddo a fyddai fel arfer yn denu masnach a arweinir gan fwyd). Gall gyfiawnhau addasiad tebyg neu fwy na'r hyn sy'n berthnasol i'r fasnach wlyb. Gall addasiad uchaf o hyd at 10% yn uwch na'r un a gymhwysir i'r trosiant diodydd fod yn briodol mewn amgylchiadau eithriadol.

7.3.3.2 Math B: Ardaloedd Masnach Drwyddedig Eilaidd – trefi marchnad a chanolfannau masnachol anghysbell yn gyffredinol, ond nid yn unig

Y lleoliadau a ystyrir yma yw'r lleoliadau hynny lle mae llai o gystadleuaeth gan weithredwyr mawr neu mae lefel masnach neu broffil masnachu'r eiddo sy'n cael ei adolygu yn annodweddiadol, yn enwedig o ran cyfran yr holl drosiant a

geir drwy werthiannau bwyd – a hynny ar ôl rhoi sylw dyledus i'w nodweddion ffisegol.

Wrth adolygu'r perfformiadau a arddangosir gan y tafarndai cymaradwy yn y cyffiniau, gellir cyfiawnhau addasiadau i'r fasnach ddioddydd a bwyd. Gallai lefel yr addasiad fod mor uchel â 50% ar y trosiant bwyd a diod, ond disgwylir mai'r rhain fydd yr achosion eithriadol. Bydd angen barnu lleoliadau canolraddol rhwng dim addasiad o gwbl a'r ffigurau hyn, a bydd angen eu barnu ar sail yr amgylchiadau penodol a wynebir.

7.3.3.3 Math C: Yn well na'r Gystadleuaeth

Lle nad oes cystadleuaeth y gellir ei chymharu'n uniongyrchol mewn ardal ac nad yw'r eiddo dan sylw'n cyd-fynd â'r categori "unigryw" a ddisgrifir yn 7.3.4 (isod), mae angen ystyried lefel estynedig o addasiad. Mae'r eiddo dan sylw'n debygol o fod yn fusnes newydd sy'n wahanol o ran arddull, cymeriad a maint o'i gymharu â'r tafarndai presennol yn yr ardal.

Ynndo'i hun, nid yw'r ffaith bod tafarndy'n masnachu'n dda, bod ganddo drosiant uwch fesul m² na thafarndai tebyg mewn mannau eraill, neu fod ganddo RV uwch neu'r uchaf mewn ardal, yn arwain o reidrwydd at y casgliad bod yr eiddo'n gor-fasnachu.

Lle mae'r dystiolaeth yn dangos yn glir y dylid addasu'r lefelau masnachu, dylid ystyried pob ffactor wrth bennu lefel yr FMT ar gyfer yr eiddo. Mae'n bwysig osgoi creu lefel artiffisial o drosiant ac asesiadau ar gyfer eiddo o'r fath. Mae'n rhaid i bob penderfyniad fod yn seiliedig ar yr holl ffeithiau sy'n berthnasol i'r dafarn benodol honno. Ni all cymhariaeth a wnaed ar sail yr FMT priodol a bennwyd ar gyfer un dafarn yn unig, sy'n wahanol i'r fasnach wirioneddol, gael ei defnyddio i gefnogi deiliad FMT mewn tafarndy arall heb ystyried yr holl ffeithiau perthnasol, fel y maent yn ymwneud â'r dafarndy dan sylw.

Gellir mabwysiadu'r addasiadau mwyaf o drosiant gwlyb a sych o hyd at 60% mewn amgylchiadau eithriadol. Unwaith eto, bydd angen barnu lleoliadau canolraddol rhwng dim addasiad o gwbl a'r ffigurau hyn, a bydd angen eu barnu ar sail yr amgylchiadau penodol a wynebir.

7.3.3.4 Math D: Lleoliadau Masnachwyr Unigol – er enghraifft ystâd dai neu wledig

Pan fo gweithredwr newydd wedi ymgymryd â thafarndy sy'n bodoli eisoes mewn lleoliad masnachwr unigol nad yw wedi masnachu'n arbennig o dda yn hanesyddol, mae angen ystyried yn ofalus unrhyw gynnydd yn y canlyniad masnachu o ganlyniad i'r newid yn y gweithredwr. Bydd enghreifftiau o dafarndai o'r fath yn cynnwys yr unig dafarn yng nghanol ystâd dai, yng nghefn gwlad neu efallai mewn lleoliad wrth ochr y ffordd. Mae'n debygol y bydd y gweithredwr newydd wedi buddsoddi'n sylweddol mewn gwella ac ail-lansio'r eiddo, felly mae'n rhaid i fan cychwyn unrhyw brisiad ystyried lefel wirioneddol y trosiant y mae wedi bod yn ei gyflawni. Wrth benderfynu a oes unrhyw or-fasnachu posibl yn amlwg, bydd ystyriaethau ac addasiadau tebyg i'r rhai a nodir ym Math B uchod yn berthnasol yma.

7.3.4 Eiddo Unigryw

Drwyddi draw, mae'n rhaid i'r prisiwr gofio bod eiddo sydd naill ai mewn lleoliad unigryw neu sy'n mwynhau cymeriad ffisegol arbennig o ddeniadol, neu'r ddau, yn ei hanfod yn debygol o gyflawni lefel llawer uwch o drosiant nag unrhyw eiddo arall yn y cyffiniau. Mae'n bwysig cadarnhau, ar ôl ystyried maint a natur yr amrywiaeth o gwsmeriaid yn yr ardal leol, nad oes unrhyw elfen o'r perfformiad yn cael ei phriodoli'n unig i gynnig penodol y gweithredwr presennol. Mewn achosion o'r fath, lle nad yw gor-fasnachu'n amlwg, nid oes angen addasu'r gwir drosiant wrth bennu'r FMT.

Enghraifft o hyn yw Hamilton Hall sy'n ffinio â gorsaf Liverpool Street yn Ninas Llundain. Dyma oedd testun achos y Tribiwnlys Tiroedd, *Wetherspoon v Day (VO)* [2008] RA 129. Yn ei benderfyniad, cadarnhaodd Llywydd y Tribiwnlys, wrth gyfeirio at Hamilton Hall, ei fod 'mewn lleoliad unigryw' mewn perthynas â'r fasnach bosibl a bod ganddo 'safle heb ei ail'.

7.3.5 Dull o Ystyried Asesiadau

Man cychwyn unrhyw ystyriaeth mewn perthynas â'r arweiniad hwn yw'r gwir fasnach a gyflawnwyd yn yr eiddo dan sylw. Mae angen cyfiawnhau unrhyw addasiad o'r fasnach wirioneddol o'i chymharu â lefel masnachu a phroffil tafarndai eraill yn y cyffiniau. Dylid ystyried pob ffactor – nodweddion ffisegol unigol a maint y tafarndy, math ac arddull y fasnach y gellir ei chynnal, ei gwsmeriaid a natur yr ardal fasnachu. Yn ogystal, ni ddylid anwybyddu diffygion yn y farchnad.

Ni ddisgwylir y bydd "tôn" addasiad yn cael ei sefydlu oherwydd, yn unol â'r dull hwn, dylid ystyried pob eiddo ar ei rinweddau ei hun yn seiliedig ar yr ystyriaethau lleol penodol. Fodd bynnag, yn absenoldeb cymariaethau lleol digonol, gall ystyried sefyllfaoedd cyfochrog mewn mannau eraill fod o gymorth. Bydd angen gwneud penderfyniadau rhesymegol i ganfod ble yn yr ystod y dylai unrhyw eiddo penodol ffitio'n briodol.

O ystyried y cwmpas i wneud addasiadau yn yr arweiniad hwn, ni ragwelir y bydd unrhyw sefyllfa y tu allan i'w baramedrau.

Rhaid pwysleisio bod y GN yn galw am wneud prisiad drwy gyfeirio at FMT yr eiddo dan sylw. Nid yw'n cyfeirio at brisio drwy gyfeirio at unrhyw fesur ffisegol fel gofod llawr ac felly mae'n amhriodol ceisio pennu cymaroldeb un eiddo ag un arall drwy gyfeirio'n uniongyrchol at ddadansoddiad o werthoedd ardrethol yn nhermau mesur o'r fath.

7.4 Tafarndai a Agorwyd ar ôl y Dyddiad Prisio Rhagflaenol (AVD)

Lle nad oes hanes masnachu, bydd angen edrych ar drosiant tafarndai sy'n debyg o ran maint a nodweddion ffisegol, mewn ardaloedd masnachu tebyg a chydag arddulliau masnachu tebyg a chwsmeriaid tebyg. Mewn prif ardaloedd masnach drwyddedig lle mae'r tafarndy'n cystadlu â thafarndai tebyg, bydd hyn yn cynnwys eraill yn y cyffiniau; mewn ardaloedd lle mae'r tafarndai sy'n cystadlu â'i gilydd â gwahanol nodweddion ffisegol, ac yn aml yn dafarndai traddodiadol sy'n llawer llai o faint, bydd angen mynd ymhellach i ffwrdd. Dylid ond cymharu masnach tafarndai sydd wedi'u prisio ar sail derbyniadau lle y datgelwyd gwybodaeth fasnach lawn.

Os yw'r FMT yn seiliedig ar dystiolaeth o asesiadau o dafarndai tebyg, a bennir yn unol â'r GN, ni ddylai fod angen ystyried unrhyw addasiad pellach yn ystod y cam "cymryd cam yn ôl ac edrych". Lle bo masnach ôl-AVD yn hysbys, bydd symudiad trosiant eiddo cymaradwy a symudiadau cyffredinol y farchnad ers yr AVD yn cynorthwyo'r prisiwr i bennu rhesymoldeb yr FMT a fabwysiadwyd.

Nid yw'n addas amcangyfrif yr FMT ar gyfer tafarn fawr fodern, sydd naill ai wedi'i hadeiladu o'r newydd, ei throsi neu ei hadnewyddu, drwy gyfeirio at y fasnach a gyflawnwyd gan dafarnau traddodiadol yn yr ardal sy'n llai ac yn hŷn a gwneud codiad mympwyol.



7.5 Tafarndai â hanes masnachu gwael

Wrth ystyried yr amgylchiadau ar ddyddiad y rhestr a luniwyd mewn achosion lle mae gweithredwr newydd wedi buddsoddi mewn tafarndy sydd wedi bod â hanes cymysg oherwydd ei leoliad, a bod gweithredwyr blaenorol wedi profi anawsterau dros gyfnod neu wedi cau'r tafarndy hyd yn oed, dylid parhau i gymhwyso egwyddorion cyffredinol prisio. Lle na fu unrhyw newid sylweddol mewn amgylchiadau (MCC) sy'n newid cymeriad yr ardal, dylid parhau i benderfynu ar y FMT gan roi sylw i unrhyw dystiolaeth sydd ar gael ynghylch masnachu yn y gorffennol a chan ystyried disgwyliad yr REO a fyddai'n cael ei ragweld. Byddai hyn hefyd yn adlewyrchu unrhyw welliannau a wnaed. Dylid anwybyddu hanes unigolyn neu gwmni o wneud llwyddiant o dafarnau o'r fath, lle mae eraill wedi methu, yn seiliedig ar eu dull gweithredu.

Mae'n ddigon posibl y bydd y ffigurau masnachu gwirioneddol yn y dyfodol yn fwy na'r FMT amcangyfrifedig neu'n syrthio'n fyr ohono – efallai yn sylweddol – ond ni fydd hyn yn sail i gynyddu (neu leihau) asesiad yn seiliedig ar ddyfarniad prisiwr.

Os bydd MCC yn digwydd, dylid cyfyngu unrhyw newid mewn asesiad i effaith brisio'r MCC penodol.

Pan fo tafarndy wedi aros ar gau ar gyfer masnach dros gyfnod estynedig ac nad oes digon o hanes masnachu, dylai'r prisiwr ymdrechu i sefydlu'r rhesymau llawn dros gau a'r rhagolygon ar gyfer ailagor. Dylai hefyd ystyried yn ofalus sut y byddai hyn yn hysbysu'r REO o lefelau masnachu tebygol gan roi sylw i ffeithiau ac amgylchiadau'r eiddo dan sylw. Mae'n rhaid cofio mai'r amgylchiadau economaidd fydd y rheiny a oedd yn bodoli ar adeg yr AVD.



7.6 Amrywiaethu tafarndai gwledig

Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae tafarndai gwledig wedi dod o dan bwysau, gan amlaf o ganlyniad i gyfuniad o ffactorau gan gynnwys poblogaeth sy'n dirywio ac yn heneiddio, lleihad mewn galwedigaethau gwledig traddodiadol, incwm isel mewn ardaloedd gwledig, newid mewn arferion cymdeithasol a ffyrdd o fyw, cynnydd o ran disgwyliadau cwsmeriaid, cynnydd o ran gofynion rheoleiddio a deddfwriaeth o ran yfed a gyrru. Mae'r cynnydd ym mhrisiau eiddo preswyl hefyd wedi annog newid yn y defnydd o dafarndai cefn gwlad i dai. Er mwyn aros mewn busnes, bu'n rhaid i drwyddedeion ddod o hyd i ffyrdd o gynyddu eu hincwm drwy ffynonellau eraill.

Mae'r ymdrechion hyn i gynnal tafarndai gwledig, drwy amrywiaethu'r busnes, fel arfer yn cynnwys darparu cyfleusterau bancio, Swyddfa'r Post neu werthiannau manwerthu cyfyngedig. Mae'r math hwn o weithgarwch yn digwydd o dan amgylchiadau lle, hebddo, mae posibilrwydd y byddai angen cau'r dafarn. Er nad yw cynlluniau o'r fath ynddynt eu hunain bob amser yn creu cyfraniad elw sylweddol i'r busnes, maent yn darparu cyfleuster cymdeithasol pwysig i'w cymuned. Yn eu tro, bydd trwyddedeion da yn gobeithio y bydd y gymuned ac eraill yn cefnogi busnes y dafarn ac yn ehangu nifer y cwsmeriaid sy'n defnyddio'r tafarndy.

Dylid asesu'r ffrydiau incwm traddodiadol sy'n gysylltiedig â thafarndy, hynny yw bwyd, diod a llety, yn unol â'r canllaw hwn.

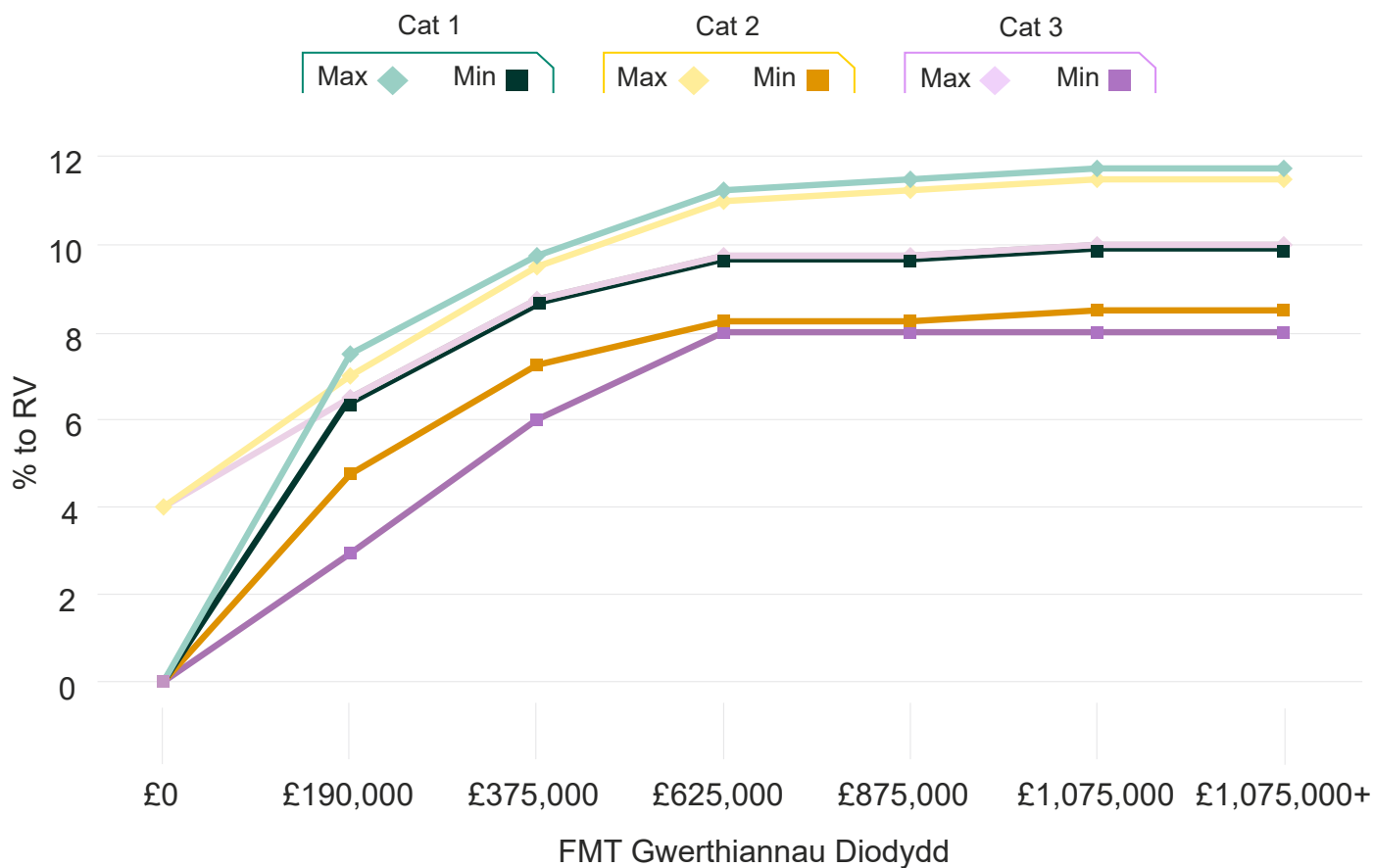
Dylid ystyried incwm o weithgarwch arall yn nhermau'r adran uchod sy'n ymdrin â derbyniadau eraill. P'un a dylid adlewyrchu incwm o'r fath yn y ganran diodydd a fabwysiedir, neu'n cael ei brisio ar wahân, dylai priswyr gofio bod unrhyw elw a gynhyrchir yn aml yn debygol o fod yn isel. Er y bydd yn anodd pennu union gyfraniad y gweithgareddau ychwanegol hyn at broffidoldeb y busnes yn ei gyfanrwydd, yn anaml y byddant yn gwneud cyfraniad at elw fel busnes annibynnol. Mae'n bwysig cofio y dylid edrych ar y sefyllfa o safbwynt y denantiaeth ddamcaniaethol, felly bydd angen diystyru'r costau (megis y cyllid drwy fenthyciadau a ddefnyddir i brynu'r eiddo) a allai fod yn rhan o gyfrifon perchen-feddiannydd.

* I gael rhagor o wybodaeth, cyfeiriwch at pubisthehub.org.uk

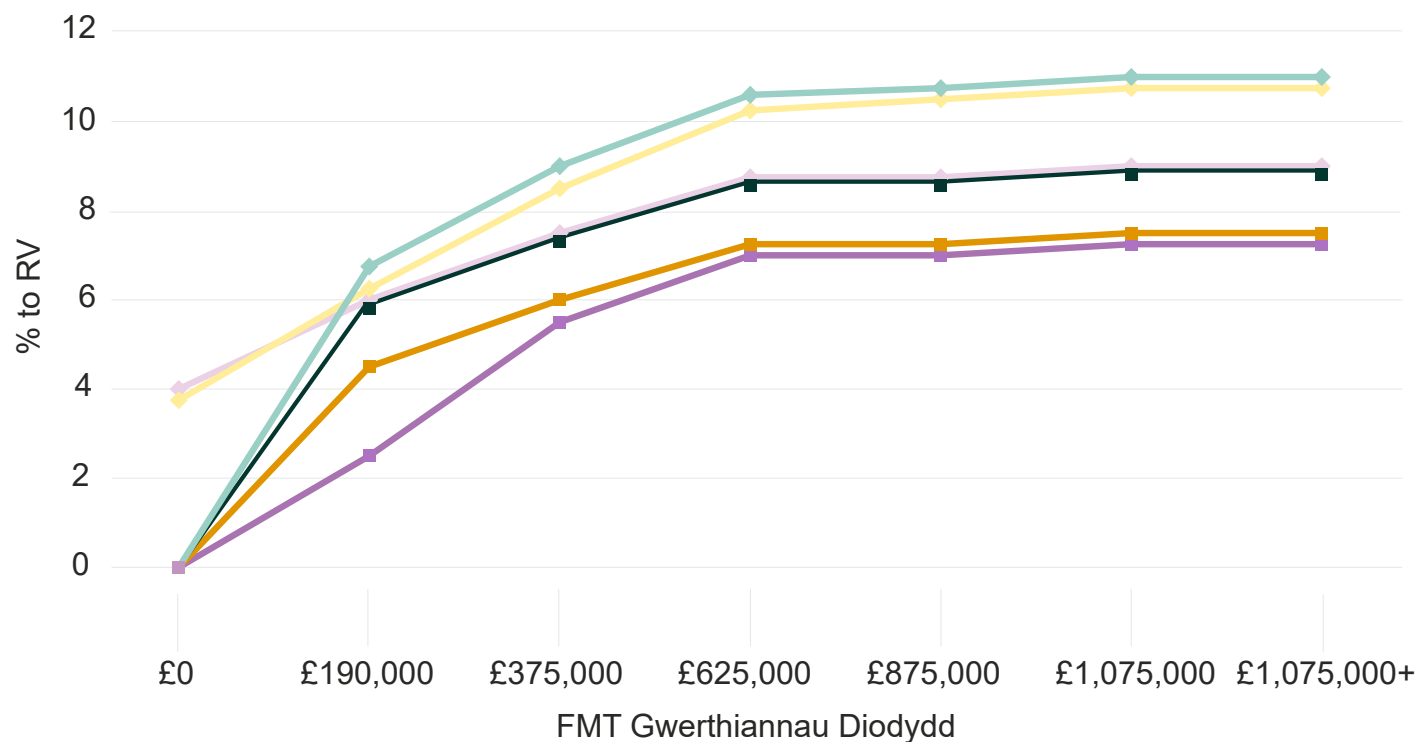


Atodiadau A

Ffigwr A: Canol Llundain Gwerthiannau Diodydd graddfeydd prisio

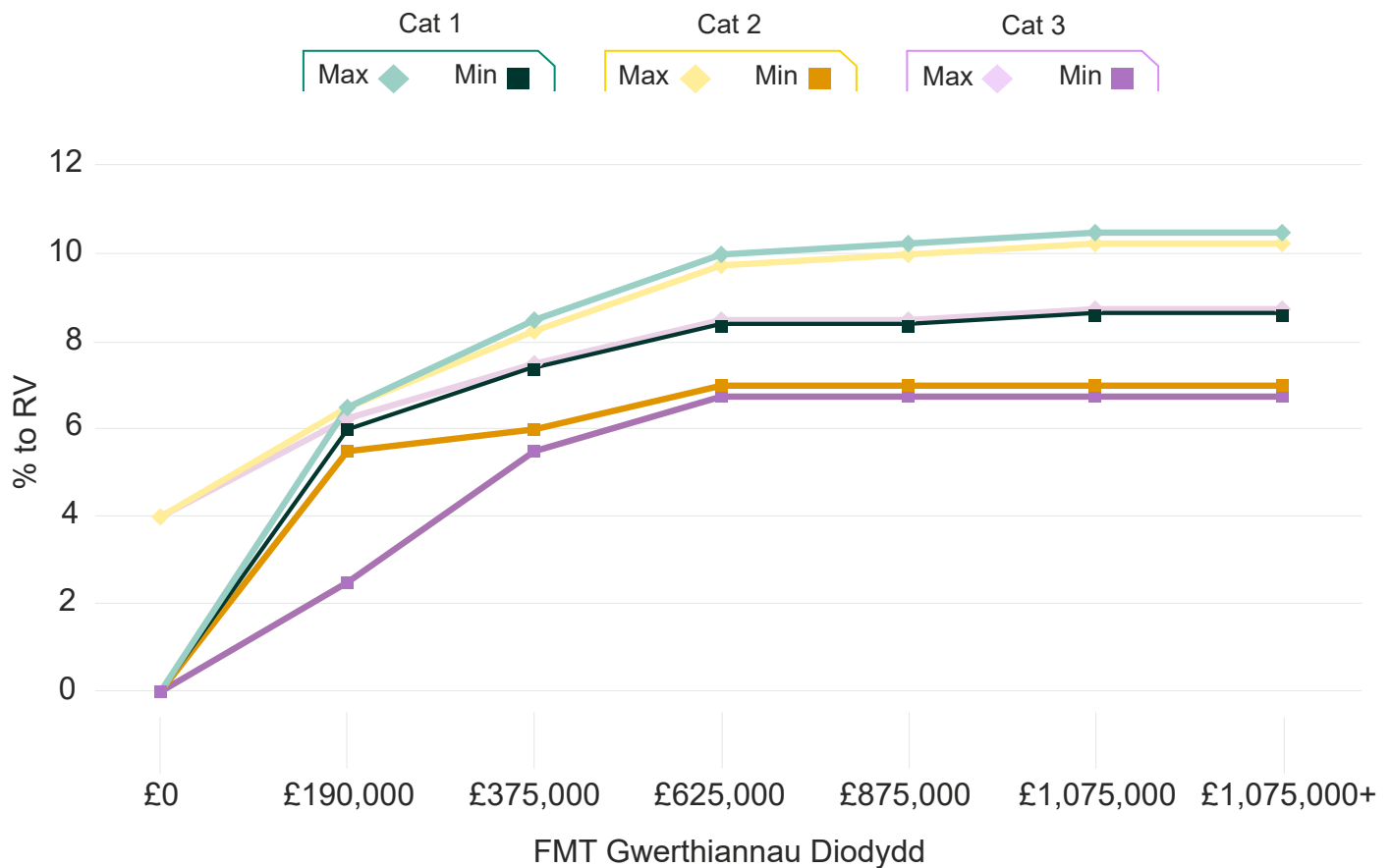


Ffigwr B: Outer London Gwerthiannau Diodydd graddfeydd prisio

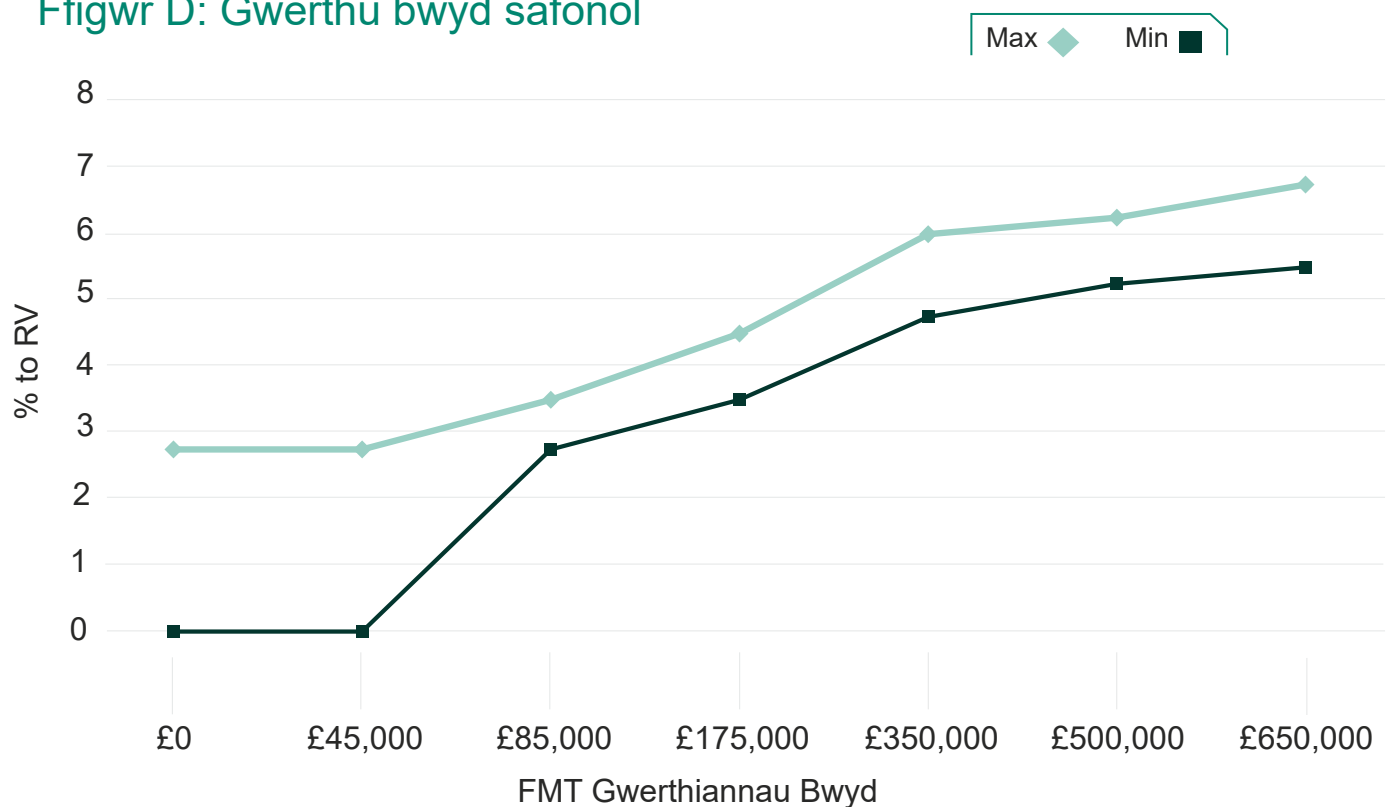


Atodiadau B

Ffigwr C: Graddfeydd Gwerthuso Gwerthiannau Diodydd Rhanbarthol Lloegr a Chymru



Ffigwr D: Gwerthu bwyd safonol



Atodiadau C

Ffigwr E: Gwerthiant bwyd uchel



Ffigwr F: 2026 Llety

