

**Mae'n ofynnol i Syrfëwr Siartredig cymwys fod yn Gymrawd (FRICS) neu yn Aelod (MRICS) o'r Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Nid oes unrhyw syrfëwr neu asiant arall i roi cyngor ynglŷn â gwerthu eiddo yn unol ag Adran 36 o'r Ddeddf Elusennau 1993.**

Dylai adroddiad y Syrfëwr Siartredig gynnwys y manylion isod, a hefyd ddelio â'r materion canlynol, a dylid eu cynnwys yn yr adroddiad yma er mwyn i'r gwahanol awdurdodau a chyfreithwyr sicrhau bod gofynion y Ddeddf Elusennau wedi eu cyfarfod:

1. (1) Disgrifiad o'r tir perthnasol a'i leoliad, i gynnwys:
  - a) mesuriadau o'r tir perthnasol;
  - b) ei ddefnydd presennol;
  - c) nifer yr adeiladau (os o gwbl) sy'n gynnwysedig ar y tir perthnasol;
  - ch) mesuriadau yr adeiladau hyn, a;
  - d) nifer yr ystafelloedd mewn unrhyw adeilad a mesuriadau'r ystafelloedd.
  
1. (2) Os y gellir defnyddio cynllun i gyflwyno'r wybodaeth sydd ei hangen yn is-baragraff 1, yna nid oes raid i'r cynllun hwnnw fod ar raddfa gywir.
  
2. Os yw'r tir perthnasol, neu ran ohono, wedi ei osod ar brydles gan neu oddi wrth ymddiriedolwyr elusen, mae angen manylion am:
  - a) hyd y les a'r cyfnod sydd yn weddill;
  - b) y rhent sydd yn daladwy ar y les;
  - c) unrhyw dâl gwasanaeth sydd yn daladwy;
  - ch) darpariaeth y les ar gyfer adolygiad o'r rhent taladwy neu unrhyw dâl gwasanaeth sy'n daladwy;
  - d) ymrwymiadau o dan y les ar gyfer atgyweiriadau a dadfeiliadau; ac;
  - dd) unrhyw ddarpariaeth arall yn y les, ym marn y syrfëwr, sydd yn effeithio ar werth y tir perthnasol.
  
3. A yw'r tir perthnasol yn ddarostyngedig i faich, neu yn mwynhau budd, oherwydd fod cyfamod gwaharddol wedi ei godi, neu a yw'n agored i gostau blynyddol neu gyfnodol ar/neu yn codi o'r tir ar wahân i rent sydd i'w gadw gan les neu denantiaeth.
  
4. A yw unrhyw adeiladau sydd wedi eu cynnwys gyda'r tir perthnasol mewn cyflwr da, ac os nad ydynt, beth yw cyngor y syrfëwr ynglŷn â'r canlynol:
  - a) a fyddai o fantais i'r elusen i wneud atgyweiriadau cyn gwaredu'r eiddo ai peidio;
  - b) beth yw'r atgyweiriadau sydd eu hangen (os o gwbl) a beth yw amcangyfrif cost yr atgyweiriadau a argymhellir.

5. Pan yw'r syrfëwr o'r farn, y byddai o fantais i'r elusen i addasu adeilad sy'n gynwysedig ar y tir perthnasol cyn ei waredu (er enghraifft, addasu'r adeilad ar gyfer ei ddefnydd presennol, neu beidio, er mwyn sicrhau y pris gorau ar y farchnad wrth ei waredu), gofynnir am ei farn ac amcangyfrifon o'r gost o gyflawni'r addasiadau a awgrymir ganddo.
6. Cyngor ar sut i waredu'r tir perthnasol fel bod termau 'r gwarediad y gorau y gellir yn rhesymol eu sicrhau ar gyfer yr elusen gan gynnwys:
  - a) lle mae'n berthnasol, argymhelliad fod y tir yn cael ei rannu er mwyn ei waredu;
  - b) os nad yw cyngor y syrfëwr yn nodi na fyddai'r elusen yn cael mantais wrth hysbysebu'r gwarediad arfaethedig, ei reswm dros y cyngor yma (e.e. fod y gwarediad arfaethedig yn adnewyddu'r les i rywun sy'n mwynhau amddiffyniad statudol neu ei fod yn credu bod rhywun â diddordeb arbennig mewn prynu'r tir perthnasol, ac y byddai yn talu swm sylweddol fwy na phris y farchnad amdano, ac;
  - c) unrhyw farn sydd gan y syrfëwr ar y priodoldeb neu fel arall o ohirio'r gwarediad arfaethedig ac, os yw'n credu fod hyn yn briodol, beth fydd cyfnod y gohiriad.
- 7.(1) Lle mae'r syrfëwr yn teimlo y gall roi cyngor, a lle mae'r cyngor hwnnw yn berthnasol, a yw treth ar werth yn daladwy ai peidio ar y gwarediad arfaethedig a beth yw effaith y cyngor hwn ar y prisiad a roddir o dan baragraff 8 isod.
- 7.(2) Lle nad yw'r syrfëwr yn teimlo y gall roi cyngor o'r fath, neu os nad yw'r cyngor, yn ei farn ef, yn berthnasol, dylid cael datganiad i'r perwyl hwn.
8. Barn y syrfëwr mewn perthynas â:
  - a) gwerth presennol y tir perthnasol o ystyried ei gyflwr a'r sefyllfa bresennol (megis presenoldeb tenant a fwynha amddiffyniad statudol) neu, lle mae'r gwarediad arfaethedig yn eiddo ar les, pa rent y gellir ei ddisgwyl o dan y les o ystyried y materion hynny.
  - b) beth yw gwerth y tir perthnasol neu beth fyddai y rhent perthnasol o dan y gwarediad perthnasol:
    - i) lle mae wedi rhoi cyngor o dan baragraff 4 uchod, os y dilynir y cyngor hwnnw; neu
    - ii) lle mae wedi mynegi barn o dan baragraff 5 uchod, os y gweithredwyd ar y farn honno, neu

- iii) os yw'r cyngor wedi'i ddilyn a'r farn wedi ei gweithredu arni
  - c) lle mae wedi argymhell o dan baragraff 6(a) uchod, cynnydd yng ngwerth y tir perthnasol neu'r rhent os y dilynwyd yr argymhellion;
  - ch) lle mae'n cynghori nad yw hysbysebu y gwarediad arfaethedig o fudd i'r elusen oherwydd ei fod yn credu y gellir cael pris uwch drwy beidio â gwneud hynny, dylid nodi faint yn fwy byddai'r pris hwnnw na'r pris tebygol pe na byddai gwarediad arfaethedig yn cael ei hysbysebu; a
  - d) lle mae wedi cynghori gohirio y gwarediad arfaethedig o dan baragraff 6 (c) uchod, dylid nodi faint yn fwy y mae'n credu y gellid ei dderbyn o ganlyniad i'r gohiriad, a'r swm ellid ei dderbyn heb unrhyw ohirio.
9. Lle mae'r syrfêwr o'r farn nad yw'r gwarediad arfaethedig er budd yr elusen oherwydd nad yw'n warediad sydd yn gwneud y defnydd gorau o'r tir perthnasol, y mae angen datganiad o'r farn honno a'r rheswm amdani ynghyd â'i gyngor am y math o warediad fyddai'n gwneud y defnydd gorau o'r tir (yn cynnwys cyngor perthnasol parthed prynu allan unrhyw denant meddiannol neu wneud cais llwyddiannus am newid defnydd y tir o dan ddeddfau cynllunio gwlad a thref).

**MANYLION BYRDDAU 'AR WERTH'**

***Mae'n rhaid i fyrddau gwerthu fod yn ddwyieithog pan yn gwerthu eiddo i'r Cyfundeb yng Nghymru.***