

CYNGOR SIR CEREDIGION COUNTY COUNCIL

Adroddiad i'r: Cabinet

Dyddiad y cyfarfod: 19 Mawrth 2024

Teitl: Bwriad i werthu asedau

Pwrpas yr adroddiad: Cael cymeradwyaeth i werthu dau ased Cyngor Sir Ceredigion.

Am: Penderfyniad

Portffolio'r Cabinet ac Aelod Cabinet:

Y Cyngorydd Clive Davies, Aelod Cabinet ar gyfer yr Economi ac Adfywio

Cyflwyniad

Mae nifer o asedau'r Cyngor wrthi'n cael eu hadolygu drwy'r Grŵp Datblygu, gyda chyngor oddi wrth y Panel Rheoli Asedau. Mae asedau nad oes ar y Cyngor mo'u hangen mwyach (e.e. asedau gwag neu asedau sydd wedi cyrraedd diwedd eu defnyddioldeb i wasanaethau'r Cyngor) yn cael eu hadolygu yn ôl cyfres o feini prawf, gan gynnwys potensial yr ased i fod o werth yn y ffyrdd canlynol:

- Cydweddu â'r Blaenoriaethau Corfforaethol.
- Cydweddu â'r Blaenoriaethau Economaidd (fel y'u nodir yn y Strategaeth Economaidd).
- Strategaeth Ariannol Tymor Canolig Cyngor Sir Ceredigion.
- Cyfleoedd - cyllid allanol, diddordeb yn y farchnad ac ati.
- Bod ystod o opsiynau posib yn hyfyw, gan gynnwys cael gwared ar yr ased.

Pan argymhellir bod ased yn cael ei werthu, mae'r canlynol yn cael eu hystyried:

- y gall unrhyw gyfle i Gyngor Sir Ceredigion ddatblygu fod yn gyfyngedig o ran ei enillion.
- a oes cyfleoedd/ diddordeb amlwg yn y farchnad.
- nad oes digon o adnoddau i gyflawni'r potensial i ddatblygu, hyd yn oed os oes cyfle ar gael.

Asedau a argymhellir ar gyfer gwaredu

Mae asesiadau'n mynd rhagddynt ar amrywiaeth o asedau. Mae'r asedau canlynol wedi cael eu hasesu gan y panel a chyflwynwyd adroddiad i'r Grŵp Datblygu yn argymhell eu gwerthu, fel y nodir isod:

i. Tir ac Adeiladau Gerddi Derwen, Adpar

Cyfeirnod – Atodiad 1, sy'n nodi'r rhesymeg dros yr argymhelliad i waredu'r ased yn y farchnad agored fel pecyn cyflawn o lotiau.

Er y byddai cyfle i'r Cyngor ymgymryd â rhywfaint o'r gwaith datblygu safle, byddai'r enillion ariannol, yn ein barn ni, yn ymylol, a mae adnoddau'r tîm yn cael eu ffocysu ar asedau strategol eraill ar draws y Sir. Yn y cyfamser, mae'r ased hwn yn debygol o olygu'n gynyddol mwy o wariant refeniw i'r Cyngor mewn cynnal a chadw ac atgyweirio.

Amcangyfrif gwerth - £525,000 - £700,000

Cynigir bod yr ased yn cael ei werthu ar y farchnad agored, gan sicrhau bod pob ymdrech yn cael ei wneud i ehangu sylw i'r broses werthu i sicrhau'r gwerth mwyaf posibl.

ii. Garej Glyndwr Road, Aberystwyth

Cyfeirnod - Atodiad 2, sy'n nodi'r rhesymeg dros argymhelliad i werthu'r ased ar y farchnad agored.

Mae'r eiddo wedi bod yn destun trwydded flynyddol ers 2003 gyda 28 diwrnod o rybudd ar gyfer defnydd penodol ar gyfer garej domestig. Mae'r drwydded ar hyn o bryd gyda busnes milfeddygol cyfagos. Gwerth presennol y drwydded yw £800 / blwyddyn ar sail defnydd domestig. Mae'r ased hwn wedi'i gadw a'i ddiogelu oherwydd agosrwydd datblygiad Tesco cyfagos gan y gallai fod wedi bod yn bwynt mynediad posibl. Mae'r datblygiad cyfagos bellach wedi'i gwblhau, felly nid oes angen yr ased at y dibenion hyn bellach. Mae angen gwaith nawr er mwyn i'r elfennau allanol godi i'r safon (amcangyfrif cost tua £5,000-£10,000).

Mae'r milfeddygfa wedi cysylltu â'r Tîm Asedau i brynu'r garej. Ar sail y gwerth rhent posibl, mae'r ased wedi'i brisio **ar oddeutu £30,000**. Mae gwerth ychwanegol posibl o £5,000 oherwydd cyswllt uniongyrchol gydag eiddo arall.

Mi fydd y gwasanaeth yn sicrhau bod deiliaid y drwydded presennol yn cael gwybod am y bwriad o werthu o flaen llaw.

Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol:

A oes asesiad effaith integredig wedi'i gwblhau? Os na, nodwch pam, os gwelwch yn dda.

Mae'r gwerthiant a argymhellir o'r ased yn rhan o raglen ehangach i ddatblygu asedau, sy'n edrych yn gyffredinol ar y portffolio o asedau sydd gan Gyngor Sir Ceredigion a'u gwerth i'r Cyngor o ran eu defnydd presennol. Mae unrhyw asedau a argymhellir i'w gwaredu wedi cael eu hystyried yn rhai nad sydd eu hangen ar y Cyngor i gyflawni ei amcanion Corfforaethol.

O'r herwydd, nid yw'r weithred hon yn effeithio ar drigolion a busnesau yng Ngheredigion yn gyffredinol, ond bydd y camau gweithredu a argymhellir yn cynhyrchu derbyniadau cyfalaf a fydd yn cefnogi rhaglen gyfalaf Cyngor Sir Ceredigion.

Crynodeb o Asesiad Effaith Integredig:

Hirdymor: AMH
Cydweithio: AMH
Cyfranogiad: AMH

Ataliad: AMH
Integreiddiad: AMH

Argymhelliad(au):

Bod y Cabinet yn cymeradwyo mewn egwyddor y penderfyniad i werthu'r asedau canlynol:

- 1) Tir ac Adeiladau Gerddi Derwen, Adpar**
- 2) Garej Glyndwr Road, Aberystwyth**

Rhesymau dros y penderfyniad:

Cynhyrchu derbyniadau cyfalaf o asedau dros ben.

Trosolwg a Chraffu:

Nid yw'r penderfyniad i werthu'r asedau penodol hyn wedi cael ei drafod yn y Pwyllgor Craffu Adnoddau Corfforaethol, fodd bynnag, mae perfformiad y Cyngor wrth wneud y defnydd gorau o'i asedau yn cael ei graffu gan y Pwyllgor Craffu Adnoddau Corfforaethol ac yn cael ei oruchwylio gan y Grŵp Datblygu.

Fframwaith Polisi:

Strategaeth Gorfforaethol 2022-27

Amcanion Llesiant Corfforaethol:

Bydd y derbyniadau cyfalaf a gynhyrchir yn cyfrannu at gyflawni pob un o bedwar Amcan Llesiant y Cyngor. Yn enwedig, bydd yn helpu i gyflawni'r amcan o ddarparu'r dechrau gorau mewn bywyd a galluogi pobl o bob oed i ddysgu, gan y bydd y derbyniadau cyfalaf a gynhyrchir o werthu'r hen ysgolion yn cyfrannu at y rhaglen gwella ysgolion.

Goblygiadau Cyllid a Chaffael:

Cynhyrchu derbyniadau cyfalaf

Goblygiadau cyfreithiol:

Bydd y broses werthu yn dilyn y gweithdrefnau gofynnol trwy sicrhau bod y gwerthiant yn dilyn proses agored.

Goblygiadau staffio:

Bydd y tîm Asedau yn ymgymryd â'r gwerthiant. Nid oes rhagor o oblygiadau staffio Hirdymor

Goblygiadau eiddo / asedau:

Bydd y gwerthiannau yn arwain at dderbyn cyfalaf o'r asedau ac yn lleihau atebolrwydd y Cyngor i gynnal a chadw'r asedau

Risg(au):

Mae risgiau i'r Cyngor o fethu â gwireddu potensial llawn yr asedau ar y farchnad, ac felly o gynhyrchu derbyniadau cyfalaf is na'r disgwyl ar gyfer yr ased. Yn y tymor hir, byddai hyn yn arwain at y risg o fethu â lleihau rhwymedigaethau ariannol yr asedau segur.

Pwerau Statudol:

Mae gan y Cyngor bwerau statudol i werthu ei asedau o dan Ddeddf Llywodraeth Leol

1972 ac i gael gwared ar dir ym mha bynnag ffordd y dymuna, ar yr amod nad yw'n gwaredu am bris sy'n llai na'i werth.

Papurau Cefndir:

Dim

Atodiadau:

Atodiad 1- Tir ac Adeiladau Gerddi Derwen, Adpar

Atodiad 2- Garej Glyndwr Road, Aberystwyth

(Mae'r atodiad yn darparu gwybodaeth y gofrestrfa tir am yr asedau sy'n cael eu hargymell i'w gwerthu)

Swyddog Arweiniol Corfforaethol:

Russell Hughes-Pickering, Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Economi ac Adfywio

Swyddog Adrodd:

Arwyn Davies, Rheolwr Corfforaethol: Twf a Menter

Dyddiad:

7/3/24

Dichonoldeb Safle

PAD 001 Tir ac Adeiladau Gerddi Derwen Adpar



Y SAFLE / CYNLLUNIAU



Prif awdur: Graeme Lane
2024

Dyddiad - Ionawr

ARFARNIAD RISG BUSNES AR Y SAFLE

MANYLION SAFLE

Enw'r safle:	Tir ac Adeiladau, Gerddi Derwen, Adpar,
Cymysgedd Eiddo:	Swyddfeydd a Siopau gyda thir 1000m² 0.25 erw a maes parcio 220m² Hen iard a siopau 700m² 0.2 erw Tir 5,500m² 1.33 erw
Ystyriaethau cyllid	Ardrethi busnes £7222/blwyddyn Ardrethi busnes £3424 y flwyddyn Ardrethi Busnes £2141/blwyddyn Cyfanswm £12,793/flwyddyn Cynnal a Chadw Blynyddol
Cefnogaeth polisi	Dyraniad Tai yn y CDLI

ADRAN 1 – Aseiad Cynaliadwyedd y Cynllun

	Dangosydd Risg	Sgôr (1-5)	Sylw Rheolwr Datblygu
1.1	Ardal leol ac addaswydd ar gyfer datblygu	5	Mae Gerddi Derwen yn breswyl i raddau helaeth. Cynhaliwyd trafodaethau gyda datblygwyr a Chymdeithas Dai – y ddau mewn trafodaethau gyda thirfeddianwyr cyfagos ac wedi mynegi diddordeb mewn datblygu'r safle hwn hyn a'r safleoedd ehangach.
1.2	Datblygu / Banc Tir / Gwaredu	5	Gwaredu - Dibenion preswyl a chefnogi anghenion tai a sicrhau derbynebaw cyfalaf ar gyfer yr Awdurdod Lleol. Nid oes gan yr Awdurdod Lleol yr adnoddau mewnol i ddatblygu'r safle.
1.3	Tai/ Masnachol Diwydiannol ysgafn	4	Tai yw'r prif ddefnydd tir yn yr ardal, sy'n bennaf cynnwys cyn-stoc tai cyngor sydd wedi elwa o welliannau perfformiad ynni gan gynnwys insiwleiddio waliau allanol.
1.4	Amgylchedd cyffredinol	2	Mae'r safle gyda swyddfeydd wedi dirywio dros y 10 mlynedd diwethaf ac wedi bod yn destun ymddygiad gwrthgymdeithasol ac wedi cael difrod mewnol ac allanol.
1.5	Amgylcheddol / Man gwyrdd / ystyriaethau carbon	2	Mae gan 2 o'r safleoedd fan gwyrdd, a mae un ohonynt yn gyfagos i ardal chwarae. Mae ffin goed rhwng yr hen iard a'r man gwyrdd, ac mae'r safle ar lethr ysgafn yn gan wynebu'r De / De-orllewin.
1.6	Lles cymunedol	4	Byddai'r safle hwn yn cynyddu cyfleoedd datblygu ar gyfer tai a datgloi safleoedd cyfagos gan greu cyflogaeth lleol a chyfleoedd hyfforddiant yn ystod gwaith adeiladu ac ar ôl cynnal a chadw wedi hynny.
	Cyfanswm Sgôr	22	

ADRAN 2 - Aseiad Risg Datblygu

	Dangosydd Risg	Sgôr (1-5)	Sylw
2.1	Cefnogaeth gan Rhanddeiliaid		<p>Tîm Datblygu Asedau – argymell gwerthu safleoedd cyfun ar y farchnad agored i un prynwr. Byddai datblygwr preifat neu landlord cymdeithasol sydd â phrofiad i ddatblygu yn gallu datgloi'r potensial llawn y mae'r wefan hon yn ei gynnig.</p> <p>Panel Asedau – Argymell gwerthu ar y farchnad agored</p> <p>Grŵp Datblygu - Argymell gwerthu ar y farchnad agored, gan sicrhau fod y safle yn cael ei hysbysebu yn eang.</p>
2.2	Technegol / Adeiladu	3	Gellir datgloi cyfle datblygu sylweddol gan y safle hwn, yn amodol ar unrhyw gyfyngiadau cynllunio (e.e o gwmpas lefelau ffosffadau)
2.3	Cyfreithiol	4	Nodwyd perchnogaeth rhydd-ddaliad o'r safleoedd, a bydd unrhyw risgiau pellach yn cael eu trosglwyddo i berchnogion newydd
2.4	Blaenoriaethau Strategol ac Adfywio	5	<p>Hybu'r economi, cefnogi busnesau a galluogi cyflogaeth</p> <p>Creu cymunedau gofalgwr ac iach</p> <p>Darparu'r dechrau gorau mewn bywyd a galluogi dysgu ar bob oedran</p> <p>Creu Cymunedau Cynaliadwy, Gwyrdd a Chysylltiadau Da</p>
	Cyfanswm Sgôr	12	

CRYNODEB

Aseiad Cynaliadwyedd y Cynllun	22 allan o 30
Aseiad Risg Datblygu	12 allan o 20
Sgôr Arfarnu Risg Busnes Yn Seiliedig ar y Safle	34 allan o 50

ADRAN 3 – Arfarniad Ariannol

Cefndir

Ym mis Medi 2015 cyflwynwyd adroddiad i'r Cabinet yn argymhell gwerthu tir oddi ar Erddi Derwen i berchennog tir cyfagos am bris o £200,000. Cytunodd y Cabinet i'r gwerthiant fel yr argymhellir. Yn dilyn y penderfyniadau cafodd trefniadau eu rhoi ar waith i werthu'r tir ond ni gwblhawyd y gwerthiant ar y pryd.

Mae cyflwr presennol yr adeiladau yn wael iawn gyda phydredd sych yn gyffredin yn hanner y prif adeilad. Mae cyflwr allanol yr adeiladau hefyd yn wael a mae rhannau yn cael difrodi i'r graddau fel bod angen byrddio neu gynnal a chadw adweithiol.

Mae'r eiddo wedi'u cyfuno i gynnig cyfle datblygu sylweddol i ddatblygwr ar raddfa fwy, fel bod modd creu cynllun drwy gael mynediad i dir cyfagos. Mae'r yswirwyr presennol wedi gofyn i'r Cyngor Ffensio yr adeilad yn llwyr am resymau diogelwch

Mae'r adeiladau wedi dioddef o ddifrod troseddol. Ystyrir bod yr adeilad mwyaf yn rhy beryglus i gael mynediad iddo oherwydd pydredd sych a byddai'r gost o atgyweirio yn ormod.

Byddai'r safle hwn hefyd yn cynnig potensial ar gyfer datblygu.

Gwerth y Prosiect

Amcangyfrif £125,000 - £150,000 ar gyfer adeiladau'r swyddfa a'r tir i'r de
Amcangyfrif £200,000 - £250,000 Tir l'r gogledd o'r Hen iard
Amcangyfrif £100,000 - £150,000 Hen safle iard
Amcangyfrif £100,000 - £150,000 Gwerth gobaith am fynediad i'r tir o'i gwmpas.
Amcangyfrif Gwerth **£525,000 - £700,000**

Hyfywedd y Cynllun

Bydd gwerthu'r safle cyfunol i un datblygwr yn sicrhau'r cyfle gorau posib i greu datblygiad sylweddol trwy ddarparu rheolaeth i un prynwr yn y dyfodol.

Mae'r cyfuniad o'r safleoedd hyn yn datgloi mwy o gyfle sy'n cefnogi gofynion y rhestr aros Tai. Mae cynnydd yn cael ei wneud ar Dalgylch Teifi o ran Ffosffadau ac mae'n cael ei ddefnyddio fel peilot i ddatblygu datrysiadau arfaethedig.

ADRAN 4 - CRYNODEB AC ARGYMHELLION Sylwadau Rheolwr Gwasanaeth Datblygu Asedau

Argymhellir bod y Panel Asedau / Grŵp Datblygu a'r Cabinet yn penderfynu gwerthu buddiant rhydd-ddaliad y Cyngor o'r safleoedd cyfunol o dir ac adeiladau yng Ngerddi Derwen, Adpar.

Bydd y gwerthiant yn gwireddu derbyniad Cyfalaf i'r Cyngor ac yn galluogi datblygu safle datblygu tai dynodedig.

Dyddiad: 5/2/24

Sylwadau'r Panel Asedau

Hapus i gymeradwyo'r argymhelliad gan ei fod wedi ei ddyrannu ar gyfer tai yn y CDLI
Mi fydd angen cwblhau'r gwaith cyfreithiol manwl.
Adolygiad ymhen 12 mis os na fydd modd sicrhau gwerthiant

Dyddiad: 5/2/24

Argymhelliad Grŵp Datblygu:

Cefnogi gwerthu'r eiddo fel yr argymhellir, gyda'r amod bod pob ymdrech yn cael ei wneud i ehangu gwelededd y broses werthu i sicrhau'r gwerth mwyaf posib.

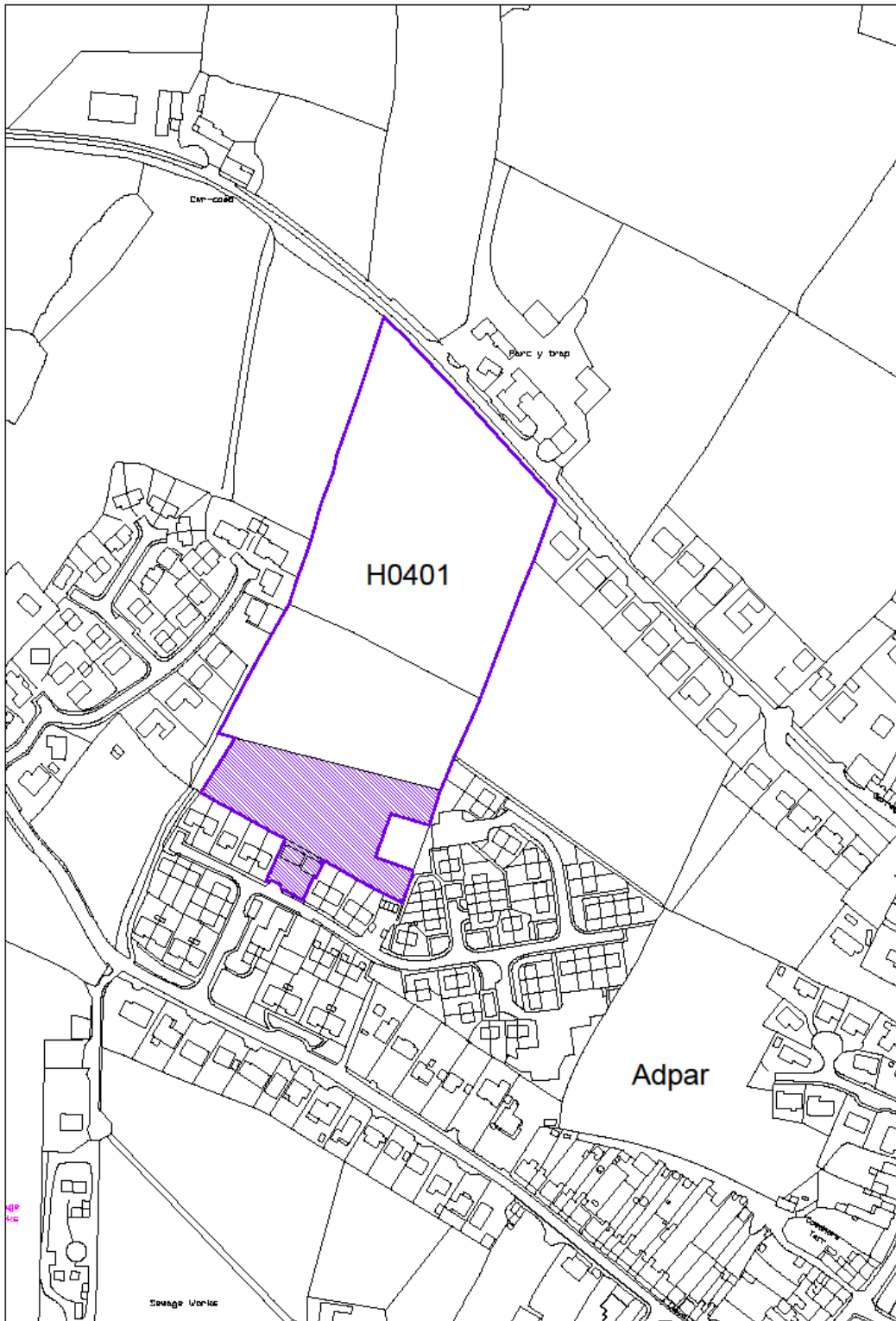
Dyddiad: 12/2/24 a 21/2/24

Penderfyniad y Cabinet:

Llofnodi:

Dyddiad:

Atodiad 1

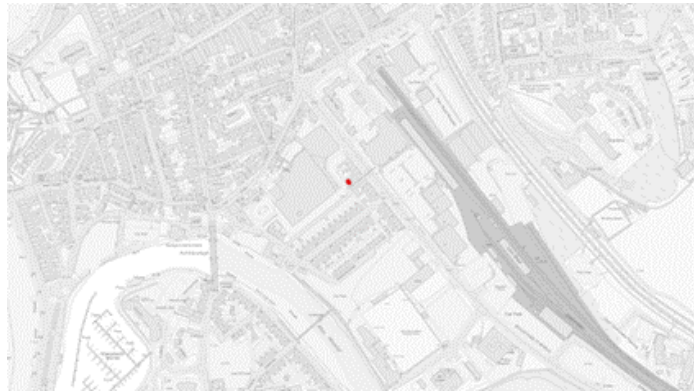
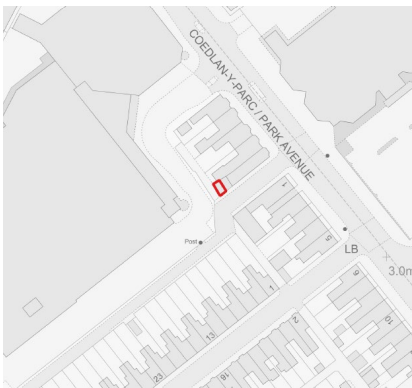


Dichonoldeb Safle

Garej Ffordd Glyndwr, Aberystwyth.



Y SAFLE / CYNLLUNIAU



**Prif awdur: Graeme Lane
2024**

Dyddiad - Ionawr

ARFARNIAD RISG BUSNES AR Y SAFLE

MANYLION SAFLE

Enw'r safle:	Garej Ffordd Glyndwr, Aberystwyth
Disgrifiad o'r eiddo	Garej
Ystyriaethau ariannol presennol	Dim NDR Cynnal a Chadw Blynyddol – dim gwariant yn ddiweddar
Cefnogaeth polisi	Roedd y polisi presennol yn cefnogi penderfyniad blaenorol i beidio â gwerthu'r ased hwn oherwydd efallai y byddai ei angen ar gyfer datblygiad blaenorol

ADRAN 1 – Aseiad Cynaliadwyedd y Cynllun

	Dangosydd Risg	Sgôr (1-5)	Sylw Rheolwr Datblygu
1.1	Ardal leol ac addasrwydd ar gyfer datblygu	4	Deallir fod deiliaid presennol y drwydded i ddefnyddio'r garej - milfeddygon lleol - yn defnyddio'r adeilad fel rhan o'u. Cyfle datblygu cyfyngedig yn unig sydd yma, ond byddai'n debygol o fod yn gyfle i'r deiliaid presennol wella'r gofod.
1.2	Datblygu / Banc Tir / Gwaredu	4	Gwaredu – er mwyn galluogi ehangu busnes.
1.3	Tai/ Masnachol Diwydiannol ysgafn	4	Defnydd masnachol
1.4	Amgylchedd cyffredinol	4	Mae angen mân atgyweiriadau a chynnal a chadw ar y safle
1.5	Amgylcheddol / Mannau gwyrdd	5	Mae'r ardal wedi'i datblygu'n gyfan gwbl, felly ychydig iawn o effaith
1.6	Lles cymunedol	4	Ychydig o effaith ac eithrio gwella cyfle busnes lleol
	Cyfanswm Sgôr	25	

ADRAN 2 - Aseiad Risg Datblygu

	Dangosydd Risg	Sgôr (1-5)	Sylw
2.1	Argymhellion		Tîm Datblygu Asedau – argymell gwerthu ar y farchnad agored. Panel Asedau – cymeradwyo'r argymhelliad

			Grŵp Datblygu – cymeradwyo ar yr amod fod y deiliaid yn ymwybodol o'r penderfyniad yn y lle cyntaf.
2.2	Technegol / Adeiladu	4	Eisoes wedi datblygu
2.3	Cyfreithiol	4	Nodwyd perchnogaeth rhydd-ddaliad o'r safleoedd, a bydd unrhyw risgiau pellach yn cael eu trosglwyddo i berchnogion newydd
2.4	Blaenoriaethau Strategol ac Adfywio	2	Hybu'r economi, cefnogi busnesau a galluogi cyflogaeth
Cyfanswm Sgôr		10	

CRYNODEB

Asesiad Cynaliadwyedd y Cynllun	25 allan o 30
Asesiad Risg Datblygu	10 allan o 20
Sgôr Arfarnu Risg Busnes Seiliedig ar y Safle	35 allan o 50

ADRAN 3 – Arfarniad Ariannol yn Seiliedig ar Gynllun.

Cefndir

Mae'r eiddo wedi bod yn destun trwydded flynyddol ers 2003 gyda 28 diwrnod o rybudd ar gyfer defnydd penodol ar gyfer garej domestig. Mae'r drwydded ar hyn o bryd gyda busnes milfeddygol cyfagos.

Gwerth presennol y drwydded yw £800 / blwyddyn ar sail defnydd domestig. Mae'r ased hwn wedi'i gadw a'i ddiogelu oherwydd agosrwydd datblygiad Tesco cyfagos gan y gallai fod wedi bod yn bwynt mynediad posibl.

Mae'r datblygiad cyfagos bellach wedi'i gwblhau, felly nid oes angen yr ased at y dibenion hyn bellach. Mae angen gwaith nawr er mwyn i'r elfennau allanol godi i'r safon (amcangyfrif cost tua £5,000-£10,000)

Gwerth

Mae'r milfeddygfa wedi cysylltu â'r Tîm Asedau i brynu'r garej. Ar sail y gwerth rhent posibl, mae'r ased wedi'i brisio **ar oddeutu £30,000**. Mae gwerth ychwanegol posibl o £5,000 oherwydd cyswllt uniongyrchol gydag eiddo arall.

Mi fydd y gwasanaeth yn sicrhau bod deiliaid y drwydded presennol yn cael gwybod am y bwriad o werthu o flaen llaw.

ADRAN 4 - CRYNODEB AC ARGYMHELLION Sylwadau Rheolwr Gwasanaeth Datblygu Asedau

Argymhellir bod y Panel Asedau / Grŵp Datblygu yn argymhell i'r Cabinet i werthu buddiant rhydd-ddaliad y Cyngor o'r safle hwn. Bydd y gwerthiant yn gwireddu derbyniad Cyfalaf i'r Cyngor.

Llofnodi:

Dyddiad:

Sylwadau'r Panel Asedau

--

Llofnodi:

Dyddiad:

Argymhelliad Grŵp Datblygu:

--

Llofnodi:

Dyddiad:

Penderfyniad y Cabinet:

--

Llofnodi:

Dyddiad: