

## بخش (G) : خرید و فروش فارمهای زراعتی

### درس اول: ادارک و فهم اجاره دادن و اجاره (Leases and Leasing)

#### اهداف آموزشی شاگردان:

شاگردان در نتیجه این درس به اهداف ذیل نایل خواهند گردید:

1. اجاره (leasing) را تعریف کرده و موارد استعمال آنرا در زراعت بیان کنید.
2. روشهای بسیار عامیکه در اجاره گیری زمین های زراعتی مورد استفاده قرار می گیرند کدام ها اند، آنرا تشریح کنید.
3. انواع مختلف اجاره اموال منقول در زراعت را تشریح کنید.

#### وقت پیشنهاد شده برای تدریس: 1 ساعت

**منابع پیشنهاد شده:** منابع ذیل می تواند در تدریس این درس مفید باشد:

- ارائه در پروگرام کمپیوتری پارووانیت نیز با این پلان درسی آماده گردیده است
- Barry, Peter, Paul Ellinger, John Hopkin, and C.B. Baker. *Financial Management in Agriculture*. Danville, Illinois: Interstate Publishers, Inc., 1995. (Textbook, Chapters 12 and 13)
- Gibson, Jerry D., et al. *Agribusiness: Management, Marketing, Human Resource Development, Communications, and Technology*. Danville, Illinois: Interstate Publishers, Inc., 2001. (Textbook, Chapter 9)
- Looney, J.W. and Donald L. Uchtmann. *Agricultural Law: Principles and Cases*, 2<sup>nd</sup> edition. New York, New York: McGraw-Hill, Inc. (Textbook, Chapter 15)

#### فهرست سامان آلات، وسایل، تجهیزات لازم و تسهیلات

ورق یا صفحه سفید برای نوشتن

پراجکتور برای پارووانیت

سلایدهای پارووانیت

سلاید های شفاف

**اصطلاحات:** اصطلاحات ذیل در این درس مورد استعمال قرار خواهد گرفت (اصطلاحات مذکور در سلایده

شماره ۲ پارووانیت تشریح گردیده است):

❖ Capital lease استیجاره طویل المدت

❖ Cash lease درین نوع قرارداد توسط مستاجر بصاحب دارایی پرداخت صورت می گیرد.

- ❖ Crop-share lease درین نوع اجاره فیصدی مشخص حاصلات توسط مستاجر به صاحب زمین بخاطر استفاده زمین داده میشود.
- ❖ Custom-hiring اجاره عرفی
- ❖ Land leases اجاره زمین
- ❖ Lease اجاره دادن
- ❖ Leasing اجاره
- ❖ Leveraged leasing اجاره به قرض اجاره رهنی
- ❖ Livestock-share lease اجاره مالداری شریک
- ❖ Operating lease اجاره عملیاتی

### شیوه دلچسپ:

از شاگردان پرسان کنید اگر آنها کدام وقت موتر، وسایل کشت و کار، حیوانات اهلی یا زمین را به اجاره گرفته باشند، البته بر خلاف خریداری کردن آن، چون درین نوع معامله از وجوه یابی عرفی استفاده بعمل می آید. در مورد این مسئله که چرا اشخاص و افراد راه اجاره کردن درپیش می گیرند بحث کنید. مثلاً موتر، حیوانات اهلی، ویا زمین. فواید اجاره گرفتن بر خلاف خریداری چه است؟ به اجاره گرفتن وسایل زراعتی، حیوانات اهلی می توانند نقش مهمی را در وجوه یابی عوامل تولید داشته باشند. بحث چنان آماده سازید بطرف هدف اول درس سوق شود.

### خلاصه محتویات و ستراتیژی های درسی

**هدف اول:** اجاره (leasing) را تعریف کرده و موارد استعمال آنرا در زراعت بیان کنید.

**مسئله یا مشکل پیش بینی شده :** اجاره چه است و چطور در زراعت مورد استفاده قرار می گیرد؟

#### (سلاید های شماره ۲ و ۴ پاورپوینت)

۱ - اجاره (lease) عبارت از قراردادی است که برای مدت معین کنترل بالای دارایی از یک جناح به جناح دیگری انتقال می کند که در عوض آن تادیه مبلغ کرایه صورت می گیرد تا بدین ترتیب قیمت مالکیت زیرپوشش قرار بگیرد. طرف یا جناح که حق استفاده دارایی را یا انتقال یا واگذار می کند بنام اجاره دهنده یا موجر (lessor) یاد میشود. وجناح یا طرفی که حق استفاده از دارایی را تصاحب می شود بنام مستاجر یا اجاره نشین (lessee) یاد میشود. اجاره (Leasing) یک شیوه وجوه یابی از دارایی که مورد کنترل قرار می گیرد، می باشد. اجاره کنترل یا استفاده دارایی را از حق مالکیت آن جدا میسازد. انواع مختلف اجاره در سکتور زراعت مورد استفاده قرار می گیرند. که انواع آن در دو کتگوری عمومی طبقه بندی شده است.

#### (سلاید های شماره ۵ و ۶ پاورپوینت)

**الف) اجاره گرفتن یا اجاره دادن زمین (Land leases)،** عبارت از قراردادهای می باشند که حق استعمال اموال غیر منقول (real property) را از یک طرف بدون انتقال صلاحیت ملکیت، به طرف دیگری انتقال می دهد. اجاره دادن به متصدی اجازه میدهد تا از زمین تولید را بگیرد بدون آنکه بطور

حقیقی آنرا خریداری کند. اجاره گرفتن زمین فارم یک رویش عام وجوه یابی می باشد که در زراعت مورد استفاده قرار می گیرد. اجاره زمین، بار سنگینی بوده که بالای متصدیان جوانتر زمین اتکاء دارد. قرارداد های اجاره معمولاً در برگیرنده معلومات ذیل می باشند:

1. مدت زمان اجاره.
2. استفاده در نظر گرفته شده از دارایی.
3. شرایط پرداخت در برابر استفاده از زمین

### (سلاید های شماره ۷ و ۸ پاورپوینت)

ب ( اجاره دارایی یا اموال منقول (Non-real estate asset leases). تولید کنندگان از چنین نوع اجاره برای ماشین، اسباب و وسایل، بعضی انواع تعمیرات و حیوانات زادگیری یا نسلگیری استفاده می کنند. چنین دارایی ها به طور عادی قرارداد میشوند بسبب این حقیقت که اینها نسبتاً بعد از ختم قرارداد به آسانی پس تقاضا شده می توانند. اکثریت صاحب کارخانه یا صنعتکاران پیشکش پروگرامهای اجاره را بمتابیه برنامه از وجوه یابی پیشنهاد می کنند. متصدیان چنین قرار داد را ترجیح میدهند نسبت بر آنکه در خریداری یک وسیله پول هنگفتی را بشکل نقد بپردازند.

مواد درسی 1-1: TM بخاطر فهم خوبتر اجاره (lease) نمایش دهید. به شاگردان وظیفه دهید تا از شخصی محلی که در معاملات وسایل زراعتی مصروف است دیدن نمایند، مانند دهقان، تولید کننده حیوانات البته شخصی را که شما می شناسید در اجاره زراعتی مشغولیت دارد. از شاگردان بخواهید تا از آن معلومات راجع به پروگرام اجاره بدست آورند که با اشخاص مختلف تعامل دارد. خوبتر اینست تا شاگردان در گروپها جهت بدست آوردن معلومات تنظیم شوند. معلومات را در صنف مورد بحث قرار دهید و در مورد نواقص و فواید انواع مختلف اجاره ها بحث کنید.

**هدف دوم:** روشهای بسیار عامیکه در اجاره گیری زمین های زراعتی مورد استفاده قرار می گیرند کدام ها اند، آنر تشریح کنید.

**مسئله یا مشکل پیش بینی شده :** انواع عام اجاره زمین که در زراعت مروج است کدام است؟

### (سلاید شماره ۹ پاورپوینت)

۱ - سه انواع یا اقسام اجاره زمین موجود می باشد که بطور عام در زراعت مورد استفاده قرار می گیرند. این سه انواع قرار ذیل می باشند:

### (سلاید های شماره ۱۰ و ۱۱ پاورپوینت)

**الف ( اجاره زمین در مقابل پول نقد (cash lease)** مقتضیات این نوع اجاره آن است تا مستاجر یا کرایه نشین تادیه پول کرایه را به صاحب زمین بخاطر استفاده از زمین اش بپردازد. اجاره در مقابل پول نقد در شرایط عام است جاییکه اکثریت زمین ها در اختیار حکومت باشد. تحت چنین قرارداد یا اجاره، در مورد اجرت توافق صورت می گیرد که توسط مستاجر بصاحب دارایی پرداخت صورت می گیرد. مبلغ قرار داد ثابت التادیه بوده و به حاصل زمین، تولید و یا قیمت تولیدات ارتباط و بستگی ندارد.

## (سلاید های شماره ۱۲ و ۱۳ پاورپوینت)

ب ) اجاره شریک حاصل (*crop-share lease*) مطالبه می کند که فیصدی مشخص حاصلات توسط مستاجر به صاحب زمین بخاطر استفاده زمین داده میشود. سهمیه طور تثبیت میشود که هر طرف اجرت و جبران مناسب را حسب تشریک منابع بدست می آورند. تحت چنین قرارداد، مستاجر معمولاً کارگر و ماشین آلات را فراهم می کند، در حالیکه صاحب زمین زمین را در اختیار مستاجر قرار می دهد. هر دو طرف اکثریت مصارف تولیدات متحول یا متغییر را شریک می کنند.

## (سلاید های شماره ۱۴ و ۱۵ پاورپوینت)

ج ) شراکت خط مالداري (*livestock-share lease*) از صاحب زمین مطالبه آنرا می کند که زمین و تعمیر را فراهم کند، در حالیکه تنها مستاجر به تنهایی خود یا هر دو طرف در ملکیت حیوانات سهم می گیرند. در اکثر حالات شراکت حیوانات، صاحب زمین ملکیت نیم از حیوانات و وسایل را در اختیار داشته و نیم مصارف عملیاتی را می پردازد، بشمول تغذیه. در بدل صاحبان سهمیه در فیصله ها و در آمد نیم از سهمیه را از آن خود می کنند.

بخاطر اینکه سه نوع معمول اجاره زمین در سکتور زراعت واضح و روشن شده باشد از مواد درسی **TM:** 1-2 استفاده کنید. شاگردان را به گروپهای چهار نفری تقسیم کنید و از آنها بخواهید تا لست نواقص و فواید که آنها فکر می کنند ترتیب نمایند. از گروپ ها بخواهید تا معلومات ترتیب شده را با یکدیگر خویش شریک نمایند .

**هدف سوم:** انواع مختلف اجاره اموال منقول در زراعت را تشریح کنید.

**مسئله یا مشکل پیش بینی شده :** بعضی انواع قرارداد های دارایی منقول کدام ها اند که در زراعت عمومیت دارد؟

## (سلاید شماره ۱۶ پاورپوینت)

۱ - چهار نوع اجاره یا قرارداد دارایی های منقول در زراعت بطور عام استعمال میشوند. که قرار ذیل می باشند:

## (سلاید های شماره ۱۷ و ۱۸ پاورپوینت)

الف) اجاره یا قرار داد عملیاتی توافق یا اجاره کوتاه مدتی بوده که اجرت بر اساس وقت پرداخته میشود. نمونه این نوع اجاره به کرایه گرفتن تراکتور از شخص محلی جهت قلبه کردن زمین برای مدت دو روز شده می تواند. اجاره دهنده یا موجر صاحب تراکتور بوده که توسط آن قلبه می کند و بطور منظم حفظ و مراقبت تراکتور را بعهده خود دارد. مستاجر مصارف مستقیم مانند تیل و کارگر را می پردازد تا تراکتور را چلانده و قلبه کند. چنین نوع اجاره برای سامان آلات ویژه ای مثمر می باشد که بطور منظم و دوامداره آنها ضرورت دیده نمی شود.

## (سلاید های شماره ۱۹ و ۲۰ پاورپوینت)

**ب ( اجاره عرفی یا عنعنوی ( Custom hiring )** یک نوع از اجاره است که بکار بردن وسایل و کارگر را در برمی گیرد. مثالهای عام این نوع اجاره عبارت از درو کردن یا پراسس کردن محصولات، بکار بردن ماشین کود پاشی و قرار داد تغذیه حیوانات می باشند. اجاره عرفی (Custom Hiring) زمانی بسیار مثمر و مفید می باشد که استفاده که به وسایل مخصوص و ماشین کار آن گاه گاه ضرورت دیده میشود، یعنی دهقان برایش بشکل دوامدار ضرورت ندارد.

### (سلاید شماره ۲۱ پاورپوینت)

**ج ( اجاره طویل المدت ( capital lease )** عبارت از اجاره طویل المدتی است که مستاجر (lessee) کنترل دارایی را در مقابل حق الاجاره به موجر (اجاره گیرنده) بدست می آورد. چنین اجاره ها معمولاً برای سالها دوام پیدا می کند. از آن جایکه چنین قراردادها برای مدت طولانی دوام پیدا می کند مستاجر (lessee) خطرات احتمالی زیاد، فواید و مصارف ملکیت را قبول می کند.

### (سلاید های شماره ۲۲ و ۲۳ پاورپوینت)

**د ( اجاره بقرض (Leverage Leases)** در حقیقت نوع از اجاره طویل المدت (ثابت) است. اجاره به قرض در برگرفته این امر است که قرض دهنده رسماً برای موجر (اجاره دهنده) قرض را فراهم می کند تا اینکه دارایی خرید شده برای مستاجر (اجاره کننده) به کرایه داده شود. اصطلاح leverage به معنی قرض دادن پول است. درین نوع قرارداد موجر (lessor) پول را بقرض گرفته و یک جنس (دارایی) را خریداری می کند. بعداً این دارایی (جنس) به مستاجر به اجاره داده میشود. هدف موجر (lessor) این است که پول اضافتر حق الاجاره را از مستاجر نسبت به آن پولی که وی باید بپردازد، بدست آورد. موجر ازین نوع اجاره یا قرارداد بمتابه فرصت سرمایه گذاری استفاده می کند.

با استفاده از مواد درسی **TM: 1-3** چهار نوع اجاره های دارایی ها منقول را خلاصه کنید. اگر در ساحه مربوطه تان کسی باشد که حد اقل یک نوع ازین اجاره ها را استفاده کرده باشد، از آنها تقاضا کنید تا به صنف تشریف آورده و موضوع را جهت وضاحت بیشتر بشما بیان کنند. انواع مختلف قراردادهای که در منطقه تان مروج است تشریح کنید. از شاگردان بخواهید تا مصارف مربوطه به این اجاره ها را تشخیص کنند.

**مرور خلاصه:** بحاطر خلاصه این درس از اهداف آموزشی شاگردان استفاده نمائید شاگردان را به تشریح محتویات مربوط به هر هدف فراخوانید. از پاسخ های شاگردان می توان بمتابه اساسی برای تعیین اهدافی که باید مورد تجدید نظر قرار گیرد یا از زاویه مختلف تدریس گردد، استفاده نمود. از سلاید شماره ۲۴ نیز درین مورد استفاده کرده می توانید.

**ارزیابی:** ارزیابی باید بالای نیل آمدن شاگردان به اهداف درس متمرکز باشد. روشهای مختلف برای ارزیابی شاگردان وجود دارد، مثلاً اجراءات شاگردان در فعالیت گماشته شده ویا در مورد می توان از امتحان نمونه ای برای بررسی نیل شدن شاگردان به اهداف، استفاده نمود. امتحان تحریری ساده ضم این سند، ارائه گردیده است.

## جوابات به امتحان نمونه پی

### جز اول : مطابقت دادن

1. D
2. A
3. B
4. E
5. C

### جاهای خالی را پر کنید

1. Leasing اجاره
2. Livestock-share شراکت مالداري
3. Land leases اجاره زمين
4. Cash lease اجاره نقد
5. Crop-share lease اجاره محصولات
6. Lessor, lessee موجر ، مستاجر

### پاسخ کوتاه

- ۱ - سه معلوماتی که باید در اجاره خط ذکر شود عبارت اند از:
  - ❖ مدت زمانی اجاره خط.
  - ❖ نوعیت استفاده از دارایی.
  - ❖ شرایط پرداخت در مقابل استفاده زمین.
- ۲ - درین مثال، شما می خواهید داخل یک اجاره عرفی شوید. گردپاش یا سم پاش نبات اجاره دهنده (موجر) است و شما اجاره گیرنده (مستاجر) هستید.

امتحان

درس اول: ادارک و فهم اجاره دادن و اجاره  
(Leases and Leasing)

مطابقت دادن

**رهنمایی:** اصطلاح را مطابق به پاسخ درست ارائه نمائید. حرف اصطلاح را نظر به تعریف بنویسید.

- ❖ Operating lease اجاره عملیاتی
- ❖ Capital lease اجاره طویل المدت
- ❖ Leveraged leasing اجاره بقرض
- ❖ Lease اجاره
- ❖ Custom hiring اجاره عرفی

1 \_\_\_\_\_ عبارت از اجاره طویل المدتی است که مستاجر (lessee) کنترل دارایی را در مقابل حق الاجاره به موجر (اجاره گیرنده) بدست می آورد.

2 \_\_\_\_\_ توافق یا اجاره کوتاه مدتی بوده که اجرت بر اساس وقت پرداخته میشود.

3 \_\_\_\_\_ قرض دهنده رسماً برای موجر (اجاره دهنده) قرض را فراهم می کند تا اینکه دارایی خرید شده برای مستاجر (اجاره کننده) به کرایه داده شود.

4 \_\_\_\_\_ عبارت از قراردادی است که برای مدت معین کنترل بالای دارایی از یک جناح به جناح دیگری انتقال می کند که در عوض آن تادیه مبلغ کرایه صورت می گیرد تا بدین ترتیب قیمت مالکیت زیرپوشش قرار بگیرد.

5 \_\_\_\_\_ یک نوع از اجاره است که بکار بردن وسایل و کارگر را در برمی گیرد.

جاهای خالی را پر کنید: جملات ذیل را تکمیل کنید!

1. \_\_\_\_\_ یک شیوه وجوه یابی از دارایی که مورد کنترل قرار می گیرد، می باشد.
2. در نوع اجاره \_\_\_\_\_ از صاحب زمین مطالبه آنرا می کند که زمین و تعمیر را فراهم کند، معمولاً هر دو جناح در ملکیت حیوانات شریک می باشند.
3. \_\_\_\_\_ عبارت از قراردادهای می باشند که حق استعمال اموال غیر منقول (real property) را از یک طرف بدون انتقال صلاحیت ملکیت، به طرف دیگری انتقال می دهد.
4. \_\_\_\_\_ - مقتضیات این نوع اجاره آن است تا مستاجر یا کرایه نشین تادیه پول کرایه را به صاحب زمین بخاطر استفاده از زمین اش بپردازد.
5. \_\_\_\_\_ درین نوع اجاره فیصدی مشخص حاصلات توسط مستاجر به صاحب زمین

بخاطر استفاده زمین داده میشود.

6 . طرف یا جناح که حق استفاده دارایی را یا انتقال یا واگذار می کند بنام اجاره  
\_\_\_\_\_ یاد میشود. وجناح یا طرفی که حق استفاده از دارایی را تصاحب می شود بنام  
\_\_\_\_\_ یاد میشود

**جواب کوتاه: به سوالات ذیل جواب ارایه کنید!**

1 . سه معلوماتی که در اجاره خط های زمین معمولاً موجود می باشند، آنها را لست کنید.

2 . فرض کنید که شما دهقان هستید و داخل یک توافق نامه میشوید ، کسی از شما تقاضا کرده تا در خدمات دوا پاشی (crop dusting service) را در فصل رشد دو باره اجرا کنید. شما تشخیص کنید که این نوع اجاره کدام نوع اجاره است، چه کسی موجر و چه کسی مستاجر می باشد.



دو کتگوری که بطور عام در اجاره های زراعت مورد استفاده قرار می گیرند.

1 - اجاره گرفتن یا اجاره دادن زمین (*Land leases*)، عبارت از قراردادهای می باشند که حق استعمال اموال غیر منقول (real property) را از یک طرف بدون انتقال صلاحیت ملکیت، به طرف دیگری انتقال می دهد.

2 - اجاره دارایی یا اموال منقول (*Non-real estate asset leases*)، تولید کنندگان از چنین نوع اجاره برای ماشین، اسباب و وسایل، بعضی انواع تعمیرات و حیوانات زادگیری یا نسلگیری استفاده می کنند

**عموماً در اجاره خط ها معلومات ذیل گنجانیده میشوند:**

1. مدت زمان اجاره.
2. استفاده در نظر گرفته شده از دارایی.
3. شرایط پرداخت در برابر استفاده از زمین

### سه نوع اجاره های زمین که در زراعت مورد استفاده قرار می گیرند

- 1 . اجاره زمین در مقابل پول نقد (*cash lease*) - مقتضیات این نوع اجاره آن است تا مستاجر یا کرایه نشین تادیه پول کرایه را به صاحب زمین بخاطر استفاده از زمین اش پردازد.
- 2 . *Crop-share lease* - درین نوع اجاره فیصدی مشخص حاصلات توسط مستاجر به صاحب زمین بخاطر استفاده زمین داده میشود
- 3 - **شراکت خط مالداري** (*livestock-share lease*) از صاحب زمین مطالبه آنرا می کند که زمین و تعمیر را فراهم کند، در حالیکه تنها مستاجر به تنهایی خود یا هر دو طرف در ملکیت حیوانات سهم می گیرند.

### اجاره هایکه در وجوه یابی اموار منقول مورد استفاده قرار می گیرند

- 1 . اجاره عملیاتی (Operating lease) - توافق یا اجاره کوتاه مدتی بوده که اجرت بر اساس وقت پرداخته میشود
- 2 . اجاره عرفی یا عنعنوی ( Custom hiring ) - یک نوع از اجاره است که بکار بردن وسایل و کارگر را در برمی گیرد.
- 3 . اجاره طویل المدت ( capital lease )- عبارت از اجاره طویل المدتی است که مستاجر (lessee) کنترل دارایی را در مقابل حق الاجاره به موجر (اجاره گیرنده) بدست می آورد.
- 4 . ( اجاره بقرض (Leverage Leases) در حقیقت نوع از اجاره طویل المدت (ثابت) است. اجاره به قرض در برگیرنده این امر است که قرض دهنده رسماً برای موجر (اجاره دهنده) قرض را فراهم می کند.