

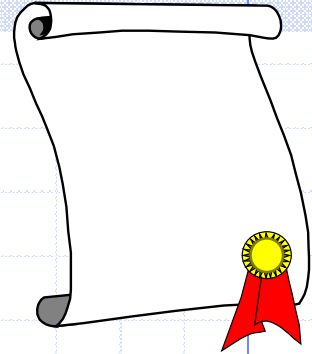
# بخش (G) : خرید و فروش فارمهای زراعتی

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

# اصطلاحات

- ◆ Capital lease استیجاره  
طویل المدت
- ◆ Cash lease درین نوع قرارداد  
توسط مستاجر بصاحب  
دارایی پرداخت صورت می  
گیرد.
- ◆ Crop-share lease 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 مالداري شريك
- ◆ Operating lease
- ◆ اجاره عملیاتی

# اجاره چیست و در زراعت چگونه مورد استفاده قرار می گیرد؟



اجاره (lease) عبارت از قراردادی است که برای مدت معین کنترل بالای دارایی از یک جناح به جناح دیگری انتقال میکند 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 واگذار یا انتقال میکند بنام اجاره دهنده یا موجر (lessor) یاد میشود

# اجاره چیست و در زراعت چگونه مورد استفاده قرار می گیرد؟

◆ جناح یا طرفی که حق استفاده از دارایی را  
تصاحب می شود بنام مستاجر یا اجاره  
نشین (lessee) یاد میشود.

◆ اجاره (Leasing) یک شیوه وجوه پابی 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.

# اجاره چیست و در زراعت چگونه مورد استفاده قرار می گیرد؟

♦ 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 و جوه یابی می باشد که در زراعت مورد استفاده قرار می گیرد.

# اجاره چیست و در زراعت چگونه 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

# اجاره چیست و در زراعت چگونه مورد استفاده قرار می گیرد؟

♦ اجاره دارایی یا اموال منقول در سکتور زراعت  
رشد کرده است.

♦ تولیدکنندگان 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  
بسیب این حقیقت که اینها نسبتاً بعد از ختم  
قرارداد به آسانی پس تقاضا شده می توانند.

# اجاره چیست و در زراعت چگونه مورد استفاده قرار می گیرد؟

◆ اکثریت صاحب کارخانه یا صنعتکاران پیشکش پروگرامهای اجاره را بمتابه برنامه از وجوه یابی پیشنهاد میکنند.

◆ متصدیان چنین قرار داد را ترجیح میدهند نسبت بر آنکه در خریداری یک وسیله پول هنگفتی را بشکل نقد پردازند.



# انواع و اقسام عام اجاره گرفتن زمین در سکتور زراعت کدام ها اند؟

◆ 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 باشد:

# اجاره زمین در مقابل پول

## Cash Lease

◆ اجاره نقد نیاز به آن دارد که 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 جایکه اکثریت زمین ها در اختیار حکومت باشد.

# اجاره زمین در مقابل پول

## Cash Lease

- ◆ تحت چنین قرارداد یا اجاره، درمورد 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.

# Crop – Share Lease

## اجاره شریک حاصل

♦ 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 .

# Crop – Share Lease

## حاصل شریک اجاره

◆ تحت چنین قرارداد، مستاجر معمولاً کارگر و ماشین آلات را فراهم می کند، درحالیکه صاحب زمین زمین را در اختیار مستاجر قرار می دهد.

◆ فردو طرف اکثریت قیمت های تولیدات متحول یا متغیر را شریک می کنند.

# Livestock – Share Lease

## شراکت خط مالداري

◆ شراکت خط مالداري از صاحب زمين مطالبه آنرا ميکند که زمين و تعمير را فراهم کند، در حالیکه تنها مستاجر به تنهائي خود يا هر دو طرف در ملکيت حيوانات سهم مي گيرند.



# Livestock – Share Lease

## مالداری خط شراکت

◆ اکثراً در شراکت حیوانات، صاحب زمین مسوولیت نیم از حیوانات و وسایل را داشته و نیم مصارف عملیاتی را نیز می پردازد، بشمول تغذیه.

◆ 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 .

انواع قرار داد یا اجاره غیرمرتبه که درزراعت عمومیت دارد. **non-real estate leases.**

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





# Operating Lease

## اجاره یا قرارداد عملیاتی

اجاره یا قرارداد عملیاتی توافق کوتاه مدتی بوده که اجرت براساس 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 صورت میگیرد 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.

# Operating Lease اجاره یا قرارداد عملیاتی

◆ چنین نوع اجاره برای سامان آلات ویژه ای متمر می باشد که بطور منظم و دوامدار به آنها ضرورت دیده نمی شود.



# Custom Hiring اجاره عرفی



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.

# Custom Hiring

## اجاره عرفی

اجاره عرفی (Custom Hiring) زمانی بسیار متمر 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.



# اجاره طویل المدت (ثابت)

◆ 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 قرارداد ها برای مدت طولانی دوام پیدا می کند مستاجر خطرات احتمالی زیاد، فواید و مصارف ملکیت را قبول می کند.

## Leverage Leases

# با به پول قرضي سرمايه گذاري کردن يا به قرض اجاره گرفتن

- ◆ اجاره بقرض (Leverage Leases) در حقيقت نوع از اجاره طويل المدت (ثابت) است .
- ◆ اجاره به قرض در برگيرنده اين امر است که قرض دهندۀ برای موجر (اجاره دهندۀ) قرض را فراهم ميکند تا اينکه دارايي خريده شده برای مستاجر (اجاره کننده) به کرایه داده شود.
- ◆ اصطلاح leverage به معنی قرض دادن پول است.

# Leverage Leases

## با به پول قرضي سرمايه گذاري کردن يا به قرض اجاره گرفتن

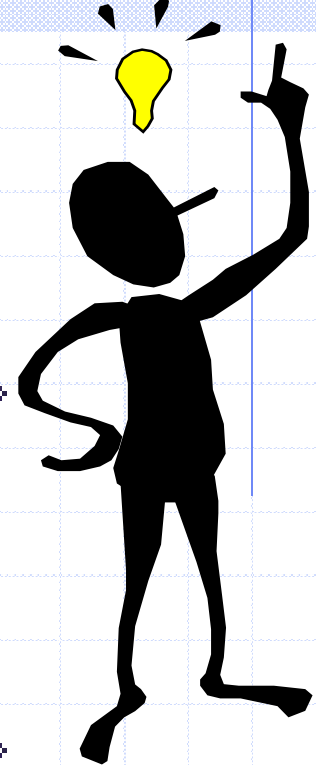
درين نوع قرارداد موجر (lessor) پول را بقرض گرفته و يك جنس (دارايی) را خريداري می کند.

بعداً اين دارايی (جنس) به مستاجر به اجاره داده ميشود.

هدف موجر (lessor) اين است که پول اضافتر حق الاجاره را از مستاجر نسبت به آن پولی که وی بايد پردازد، بدست آورد .

موجر از اين نوع اجاره يا قرارداد بمتابه فرصت سرمايه گذاري استفاده می کند.

# مرور / خلاصه



♦ اجاره (leasing) را تعریف کرده و موارد استعمال آنرا در زراعت بیان کنید.

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

♦ انواع مختلف اجاره اموال منقول در زراعت را تشریح کنید.