

بخش (G) : خرید و فروش فارمهاي زراعتي

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

اصطلاحات

استیجاره Capital lease ◆
طويل المدت

Cash lease درين نوع قرارداد
توسط مستاجر بصاحب
دارايی پرداخت صورت مى
گيرد.

فيصدى Crop-share lease ◆
مشخص حاصلات توسط
مستاجر به صاحب زمين
بخاطر استفاده زمين داده
ميشود.

عرفي Custom-hiring ◆
اجاره زمين Land leases ◆

اجاره دادن Lease ◆
اجاره Leasing ◆

اجاره به Leveraged leasing ◆
قرض اجاره رهنى

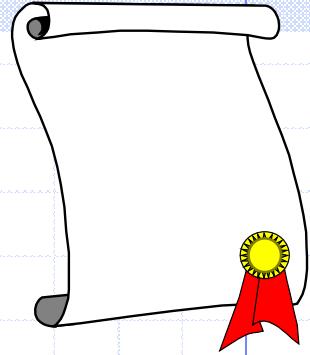
Livestock-share lease ◆

اجاره مالدارى شريك

Operating lease ◆

اجاره عملياتي ◆

اجاره چیست و در زراعت چطور مورد استفاده قرار می‌گیرد؟



جاره (lease) عبارت از قراردادی است که برای مدت معین کنترول بالای دارایی از یک جناح به جناح دیگری انتقال می‌کند که در عوض آن تا دیه مبلغ کرایه صورت می‌گیرد 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 چطور مورد استفاده قرار می گیرد؟

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

اجاره (Leasing) یک شیوه وجوده یابی از
دارایی که مورد کنترول قرار می گیرد، می
باشد.

اجاره کنترول 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 چطور مورد استفاده قرار می‌گیرد؟

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 متصرف اجازه میدهد تا از زمین تولید را بگیرد بدون آنکه بطور حقیقی آنرا خریداری کند.

اجاره گرفتن زمین فارم یک رویش عام وجود یابی می باشد که در زراعت مورد استفاده قرار می گیرد.

اجاره چیست و در زراعت چطور مورد استفاده قرار می‌گیرد؟

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 چطور مورد استفاده قرار می‌گیرد؟

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 می‌کنند.

چنین دارایی‌ها به طور عادی قرارداد می‌شوند بسبیب این حقیقت که اینها نسبتاً بعد از ختم قرارداد به آسانی پس تقاضا شده می‌توانند.

اجاره چیست و در زراعت چطور مورد استفاده قرار می‌گیرد؟

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 بشكل نقد بپردازند.

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.

ین 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 جاییکه اکثریت زمین ها در اختیار حکومت باشد.

اجاره زمین در مقابل پول Cash Lease

▪ تحت چنین قرارداد یا اجاره، درمورد جرت توافق صورت می‌گیرد که توسط مستأجر بصاحب دارایی پرداخت صورت می‌گیرد.

▪ مبلغ قرارداد 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 ثابت 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، در حالیکه صاحب زمین زمین را در اختیار مستاجر قرار می دهد.

هر دو طرف اکثریت قیمت های تولیدات متحول یا متغیر را شریک می کند.

Livestock – Share Lease

شراکت خط مالداری

شراکت خط مالداری از صاحب زمین مطالبه آنرا میکند که زمین و تعمیر را فراهم کند، در حالیکه تنها مستاجر به تنها یعنی خود یا هر دو طرف در ملکیت حیوانات سهم می‌گیرند.



Livestock – Share Lease

مالداری خط شراکت

اکثر آ در شراکت حیوانات، صاحب زمین مسؤولیت نیم از حیوانات و وسائل را داشته و نیم مصارف عملیاتی را نیز می پردازد، بشمول تغذیه.

در اکثر حالات شراکت حیوانات، صاحب زمین ملکیت نیم از حیوانات و وسائل 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 قرارداد یا اجاره غیرمرتبه که در زراعت 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 مثمر 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 باشد.

Custom Hiring

اجاره عرفی

اجاره عرفی (Custom Hiring) زمانی

بسیار مثمر و مفید می باشد که استفاده
که به وسائل مخصوص و ماشین کار آن
گاه گاه ضرورت دیده میشود، یعنی دهقان
برایش بشكل دوامدار ضرورت ندارد.



اجاره طویل المدت (ثابت)

اجاره طویل المدت (capital lease) عبارت از اجاره طویل المدتی است که مستاجر (lessee) کنترول دارایی را در مقابل حق الاجاره به موجر (اجاره‌گیرنده) بدست می‌آورد.

چنین اجاره‌ها معمولاً برای سالها دوام پیدا می‌کند.

■ از آن جاییکه چنین قرارداد‌ها برای مدت طولانی دوام پیدا می‌کند مستاجر خطرات احتمالی زیاد، فواید و مصارف ملکیت را قبول می‌کند.

Leverage Leases

با به پول قرضی سرمایه گذاری کردن یا به قرض اجاره گرفتن

اجاره بقرض (Leverage Leases) در حقیقت نوع از اجاره طویل المدت (ثابت) است.

اجاره به قرض در برگیرنده این امر است که قرض دهنده برای موجر (اجاره دهنده) قرض را فراهم میکند تا اینکه دارایی خریده شده برای مستاجر (اجاره کننده) به کرایه داده شود.

اصطلاح leverage به معنی قرض دادن پول است.

Leverage Leases

با به پول قرضی سرمایه گذاری کردن یا به قرض اجاره گرفتن

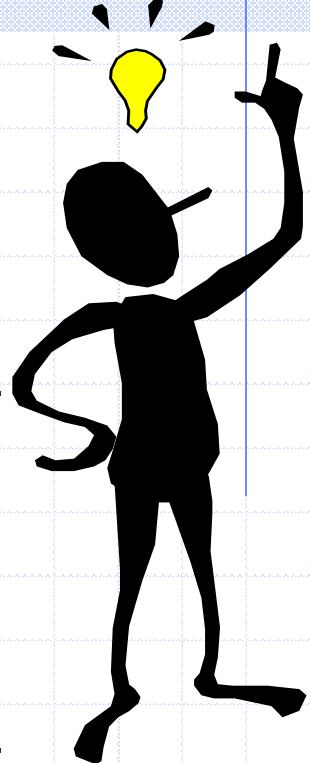
درین نوع قرارداد موجر (lessor) پول را بقرض گرفته و یک جنس (دارایی) را خریداری می کند.

بعداً این دارایی (جنس) به مستاجر به اجاره داده میشود.

هدف موجر (lessor) این است که پول اضافتی 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.

مروور / خلاصه



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

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

أنواع مختلف اجاره اموال منقول در زراعت را تشریح کنید.