

## بخش (G) : خرید و فروش فارمهاي زراعتي

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

#### اهداف آموزشي شاگرдан:

شاگردان در نتيجه اين درس به اهداف ذيل نايل خواهند گردید:

1. اجاره (leasing) را تعریف کرده و موارد استعمال آنرا در زراعت بیان کنید.
2. روشهاي بسيار عاميكه در اجاره گيري زمين هاي زراعتي مورد استفاده قرار مي گيرند کدام ها اند، آن را تشریح کنيد.
3. انواع مختلف اجاره اموال منقول در زراعت را تشریح کنید.

وقت پيشنهاد شده برای تدریس: 1 ساعت

منابع پيشنهاد شده: منابع ذيل می توانند در تدریس این درس مفید باشد:

- ارائه در پروگرام کمپیوتري پاورپوینت نيز با اين پلان درسي 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، وسائل، تجهيزات لازم و تسهيلات

ورق يا صفحه سفید برای نوشتن

پراجکتور برای پاورپوینت

سلайдهای پاورپوینت

سلайд های شفاف

**اصطلاحات:** اصطلاحات ذيل در اين درس مورد استعمال قرار خواهد گرفت (اصطلاحات مذكور در سلайдه

شماره ۲ پاورپوینت تشریح گردیده است):

❖ استيجاره طويل المدت Capital lease

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

Crop-share lease	❖
زemin باخاطر استفاده زمین داده میشود.	
اجاره عرفی Custom-hiring	❖
اجاره زمین Land leases	❖
اجاره دادن Lease	❖
اجاره Leasing	❖
اجاره به قرض اجاره رهنی Leveraged leasing	❖
اجاره مالداری شریک Livestock-share lease	❖
اجاره عملیاتی Operating lease	❖

### شیوه دلچسب:

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

### خلاصه محتویات و ستراتیزی 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 می‌گیرد؟

### (سلاید های شماره ۳ و ۴ پاورپوینت)

۱ - اجاره (lease) عبارت از قراردادی است که برای مدت معین کنترول بالای دارایی از یک جناح به جناح دیگری انتقال می‌کند که در عوض آن تادیه مبلغ کرایه صورت می‌گیرد تا بدین ترتیب قیمت مالکیت زیرپوشش قرار بگیرد. طرف یا جناح که حق استفاده دارایی را یا انتقال یا واگذار می‌کند بنام اجاره دهنده یا موجر (lessor) یاد می‌شود. وجناح یا طرفی که حق استفاده از دارایی را تصاحب می‌شود بنام مستاجر یا اجاره نشین (lessee) یاد می‌شود. اجاره (Leasing) یک شیوه وجوده یابی از دارایی که مورد کنترول قرار می‌گیرد، می‌باشد. اجاره کنترول یا استفاده دارایی را از حق مالکیت آن جدا می‌سازد. انواع مختلف اجاره در سکتور زراعت مورد استفاده قرار می‌گیرند. 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 می‌باشند که حق استعمال اموال غیر منقول (real property) را از یک طرف بدون انتقال صلاحیت ملکیت، به طرف دیگری انتقال می‌دهد. اجاره دادن به متصلی 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

#### (سلايد 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 وسائل، بعضی انواع تعمیرات و حیوانات زادگیری یا نسلگیری استفاده می کنند. چنین دارایی ها به طور عادی قرارداد می شوند بسبیب 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 بمثابه برنامه از وجوده یابی پیشنهاد می کنند. متصدیان چنین قرار داد را ترجیح میدهند نسبت بر آنکه در خریداری یک وسیله پول هنگفتی را بشکل نقد پردازند.

مواد درسی ۱-۱: بخاطر فهم خوبتر اجاره (lease) نمایش دهید. به شاگردان وظیفه بدھید تا از شخصی محلی که در معاملات وسائل 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 جوہت 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، آنرا تشریح کنید.

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

#### (سلايد 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:

#### (سلايد 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.

## (سلايد های شماره ۱۲ و ۱۳ پاورپوایнт)

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 ثبت 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 متغیر را شریک می کنند.

## (سلايد های شماره ۱۴ و ۱۵ پاورپوایнт)

ج) شراکت خط مالداری (*livestock-share lease*) از صاحب زمین مطالبه آنرا می کند که زمین و تعمیر را فراهم کند، در حالیکه تنها مستاجر به تنها خود یا هر دو طرف در ملکیت حیوانات سهم می گیرند. 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.

بخاطر اینکه سه نوع معمول اجاره زمین در سکتور زراعت واضح و روشن شده باشد از مواد درسی TM: ۱-۲ استفاده کنید. شاگردان را به گروههای چهار نفری تقسیم کنید و از آنها بخواهید تا لیست 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؟

## (سلايد شماره ۱۶ پاورپوایнт)

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

## (سلايد های شماره ۱۷ و ۱۸ پاورپوایнт)

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 دوامدار به آنها ضرورت دیده نمی شود.

## (سلايد های شماره ۱۹ و ۲۰ پاورپوایнт)

**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 ضرورت دیده میشود، یعنی دهقان برایش بشکل دوامدار ضرورت ندارد.

#### (سلايد شماره ۲۱ پاورپوینت)

**ج ) اجاره طویل المدت (capital lease)** عبارت از اجاره طویل المدت است که مستاجر (lessee) کنترول 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 جاییکه چنین قرارداد ها برای مدت طولانی دوام پیدا می کند مستاجر (lessee) خطرات احتمالی زیاد، فواید و مصارف ملکیت را قبول می کند.

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

**د ) اجاره بقرض (Leverage Leases)** در حقیقت نوع از اجاره طویل المدت (ثبت) است. اجاره به قرض در برگیرنده این امر است که قرض دهنده رسماً برای موجر (اجاره دهنده) قرض را فراهم می کند تا اینکه دارایی خریده 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 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.

با استفاده از مواد درسی 1-3 TM 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 اموزشی شاگردان استفاده نمائیدشاگردان 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 سلايد 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، مثلًا اجرآت شاگردان در فعالیت گماشته شده ویا در مورد می توان از امتحان نمونه ای برای بررسی نایل شدن شاگردان به اهداف، استفاده نمود. امتحان تحریری ساده ضم این سند، ارائه گردیده است.

## جوابات به امتحان نمونه بی

### جز اول : مطابقت دادن

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

### جاهای خالی را پر کنید

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

### پاسخ کوتاه

- ۱ - سه معلوماتیکه 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 نمایید. حرف اصطلاح را نظر به تعریف بنویسید.

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

1 عبارت از اجاره طویل المدت است که مستاجر (lessee) کنترول 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 خریده شده برای مستاجر (اجاره کننده) به کرایه داده شود.

4 عبارت از قراردادی است که برای مدت معین کنترول 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 بر می گیرد.

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

- 1 . یک شیوه وجود یابی از دارایی که مورد کنترول 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. و جناح یا طرفی که حق استفاده از دارایی را تصاحب می شود بنام یاد میشود

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

1 . سه معلوماتیکه 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 کنگوری 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 وسائل، 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 بپردازد.
- 2 . **Crop-share lease** - درین نوع اجاره فیصدی مشخص حاصلات توسط مستاجر به صاحب زمین بخاطر استفاده زمین داده میشود
- 3 - **شرکت خط مالداری** (*livestock-share lease*) از صاحب زمین مطالبه آنرا می کند که زمین و تعمیر را فراهم کند، در حالیکه تنها مستاجر به تنها ی خود یا هر دو طرف در ملکیت حیوانات سهم می گیرند.

## اجاره هایکه در وجوده 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) کنترول 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.