

DEVIZ PE ARTICOLE

Anatomia devizului

Cel mai bun mod de a învăța să citești un deviz e să vedeți unul adevărat. Mai jos e un deviz al nostru pentru o casă la roșu — anonimizat, în rest neschimbat — cu note pe margine: ce înseamnă fiecare rând și de ce e scris așa. Folosiți-l ca etalon pentru orice ofertă primiți, de la oricine. La noi, devizul e [pasul 2 din proces \(/proces/\)](#) — îl primiți scris, în 48 de ore după evaluare.

Fișa lucrării

OBIECT	Locuință unifamilială P+1 — structură la roșu
BENEFICIAR	■■■■■ ¹
AMPLASAMENT	■■■■■ · jud. Ilfov
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	120 mp
VALABILITATEA OFERTEI	30 de zile

¹ **De ce e anonimizat.** Datele beneficiarului sunt acoperite — restul devizului e cel real: aceleași articole, aceleași cifre.

01 / Organizare de șantier

NR.	ARTICOL	CANT.	UM	MATERIAL / UTILAJ	MANOPERĂ	VALOARE (RON)
1.1	Organizare de șantier: împrejmuire, container, grup sanitar, branșamente provizorii ⁶	1	buc	6.500	2.500	9.000
1.2	Trasarea construcției (topograf autorizat)	1	buc	300	1.200	1.500
Total capitol 1						10.500

⁶ **Organizarea de șantier are rându ei.** Împrejmuire, container, branșamente provizorii — costuri reale. Când nu au rând în deviz, sunt „incluse” doar până la factura finală.

02 / Săpătură și fundații

NR.	ARTICOL	CANT. 2	UM	MATERIAL / UTILAJ	MANOPERĂ	VALOARE (RON)
2.1	Săpătură mecanizată, cu finisare manuală	95	mc	45	20	6.175
2.2	Transport pământ excavat (auto, 10 km) 3	60	mc	55	—	3.300
2.3	Beton de egalizare C8/10, strat 10 cm	6	mc	330	90	2.520
2.4	Fundații continue din beton armat C25/30 — cofrare, armare, turnare 5	32	mc	980	420	44.800
2.5	Hidroizolație elevații + termoizolație XPS la soclu	46	mp	85	45	5.980
Total capitol 2						62.775

2 **Cantitate și unitate de măsură pe fiecare rând.** Asta face devizul verificabil: cantitățile se pot măsura pe planuri, de dumneavoastră sau de un diriginte de șantier.

3 **Transportul e articol, nu surpriză.** Pământul excavat și molozul costă bani. Unde nu apar în deviz, reapar la final drept „extra”.

5 **Ce include prețul unitar.** „Cofrare, armare, turnare” în același articol: prețul pe metru cub include tot lanțul. Întrebați întotdeauna ce include un preț unitar.

03 / Suprastructură din beton armat

NR.	ARTICOL	CANT.	UM	MATERIAL / UTILAJ	MANOPERĂ ⁴	VALOARE (RON)
3.1	Stâlpi din beton armat C25/30 — cofrare, armare, turnare	9	mc	1.150	520	15.030
3.2	Grinzi și centuri din beton armat C25/30	11	mc	1.150	520	18.370
3.3	Placă peste parter, 13 cm	8	mc	1.100	480	12.640
3.4	Placă peste etaj, 13 cm	8	mc	1.100	480	12.640
3.5	Scară interioară din beton armat	2	mc	1.250	650	3.800
Total capitol 3						62.480

⁴ **Manopera, pe articol.** Nu „manoperă: 60.000 lei” la global. Doar așa două oferte se pot compara rând cu rând — și doar așa se vede ce e scump și ce nu.

04 / Zidărie și compartimentări

NR.	ARTICOL	CANT.	UM	MATERIAL / UTILAJ	MANOPERĂ	VALOARE (RON)
4.1	Zidărie exterioară din blocuri ceramice, 30 cm	172	mp	148	92	41.280
4.2	Zidărie interioară, 11,5 cm	96	mp	78	62	13.440
4.3	Buiandrugii prefabricați	38	ml	65	35	3.800
Total capitol 4						58.520

05 / Acoperiș

NR.	ARTICOL	CANT.	UM	MATERIAL / UTILAJ	MANOPERĂ	VALOARE (RON)
5.1	Șarpantă din lemn ecarisat, tratat	88	mp	130	85	18.920
5.2	Astereală, membrană anticondens, șipci	88	mp	72	38	9.680
5.3	Învelitoare din țiglă, cu accesorii	88	mp	145	70	18.920
5.4	Jgheaburi și burlane	52	ml	58	32	4.680
Total capitol 5						52.200

Total general

Total fără TVA ⁷ 246.475 RON

TVA (21%) ⁸ 51.759,75 RON

Total de plată 298.234,75 RON

⁷ **Fără „diverse și neprevăzute 10%”.** Un procent fără obiect e un preț mai mare cu numele schimbat. Neprevăzutul real se constată pe șantier și se semnează ca act adițional, cu preț stabilit înainte de execuție.

⁸ **TVA-ul, negru pe alb.** Cotă și valoare, pe rândul lor. „Prețul era fără TVA” e cea mai scumpă frază care se poate auzi la facturare.

„Recomandăm devizul lor pe articole oricui strânge oferte: e singurul pe care l-am putut verifica rând cu rând.”

Familia M., casă la cheie în Corbeanca · [vedeți lucrarea \(/lucrari/casa-corbeanca/\)](#)

Unde se ascund costurile în alte oferte

Niciun semn de mai jos nu înseamnă neapărat rea-credință — dar fiecare face oferta imposibil de verificat.

Manoperă „la global"

Așa nu: un singur rând — „manoperă: 60.000 lei". Nu se poate ști ce e scump, ce e ieftin și ce lipsește.

Așa da: manopera stă lângă fiecare articol, ca în capitolele de mai sus — două oferte devin comparabile rând cu rând.

„Diverse și neprevăzute: 10%"

Așa nu: un procent fără obiect — adică un preț mai mare, cu numele schimbat.

Așa da: neprevăzutul real se constată pe șantier și se semnează ca act adițional, cu preț stabilit înainte de execuție.

Fără cantități și unități de măsură

Așa nu: „zidărie — 40.000 lei". Câți metri pătrați? Din ce material?

Așa da: cantitate și UM pe fiecare rând — verificabile pe planuri, de dumneavoastră sau de un diriginte de șantier.

Interval spus la telefon

Așa nu: „de la 200.000 până la 300.000" nu obligă la nimic și nu se poate compara cu nimic.

Așa da: intervalul e onest doar înainte de evaluare; după evaluare urmează devizul scris, pe articole.

TVA-ul strecurat


Așa nu: aflați la facturare că prețul „era fără TVA" — plus 21% peste tot ce ați bugetat.

Așa da: cota și valoarea TVA, scrise pe rândul lor, ca în totalul de mai sus.

Transport, utilaje, moloz – nicăieri

Așa nu: excavatorul, macaraua și containerul de moloz „nu erau incluse”.

Așa da: articole distincte în deviz – vedeți capitolele 1 și 2 de mai sus.

 Site demonstrativ: devizul de mai sus e **un exemplu construit realist**, nu o ofertă. Structura lui – cantități, unități de măsură, manoperă pe articol – e însă exact ce trebuie să cereți oricărei firme.