



FARKLI GAYRİMENKUL SINIFLARININ TURİZM AMAÇLI DÖNÜŞTÜRÜLMESİ



SERVOTEL

Paksoy

CBRE

FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ PROJE GELİŞTİRME SÜREÇLERİ

Pazar Analizi

Turizm İstatistikleri

Hava Yolları ve Havaalanı İstatistikleri

Mevcut Otel Pazarı

Otel Envanteri

Otel Talebi (Geceleme vb.)

Fair Share Doluluk

Otel Performansları

STR Data

Rakip Analizi

Mevcut Oteller

Harita ve Lokasyon

Otel Markası

Oda Fiyatı

Donatı ve Özellikler

Yapım Aşamasındaki Envanter

Otel Markası

Otel Segmenti

Kapasite ve Donatıları

Yatırımcı

Mimari

Arazi Analizi

Proje İrdeleme

Önerilen Konsept

Önerilen Revizyonlar

Markalama

Marka Önerileri

Marka Özellikleri & Standartları

Seçilen Markayla Anlaşma Süreci

Fizibilite

Yatırım Maliyeti

Olası Satış ve/veya Kiralama Gelirleri

Gelir Gider Tablosu

Nakit Akışı ve IRR Hesabı

TURİZM TESİSİNE DÖNÜŞTÜRME KRİTERLERİ

Pazar analizi ve rakip analizi yapılmış binalarda otele dönüştürülmesi için gerekli mimari olarak gerekli minimum koşullar:

Aşağıdaki minimum koşulların sağlanamaması durumunda otel yapılması önerilmemektedir. Kontrol edilmesi gereken ana kriterler:

- ✓ **Müşteri sirkülasyonu** (örn. Asansör adedi, hızı, ebadı, kat holü genişlikleri)
- ✓ **Servis sirkülasyonun** (örn. Servis asansörü adedi, ebadı, katta servis odası için alan, servis/çamaşır bacaları)
- ✓ **Minimum kat yükseklikleri** (minimum net oda kat koridoru 2.4m, oda yatak üstü 2.7m, oda giriş koridoru & ıslak hacim 2.4m)
- ✓ Taşıyıcı sistem ile bağlı olarak **standart oda cephe uzunluklarının yeterliliği**
- ✓ Yerel ve uluslararası turizm tesisleri için geçerli **yangın yönetmeliğine uyumluluğu** (minimum 2 adet yangın merdiveni ve minimum 25/15m kaçış mesafesinin sağlanması)
- ✓ MEP sistemlerinin turizm işletmesine uygunluğu/ uygun hale getirilebilir olması.

TURİZM TESİSİNE DÖNÜŞTÜRMEK İÇİN ÖNERİLEN SÜREÇLER

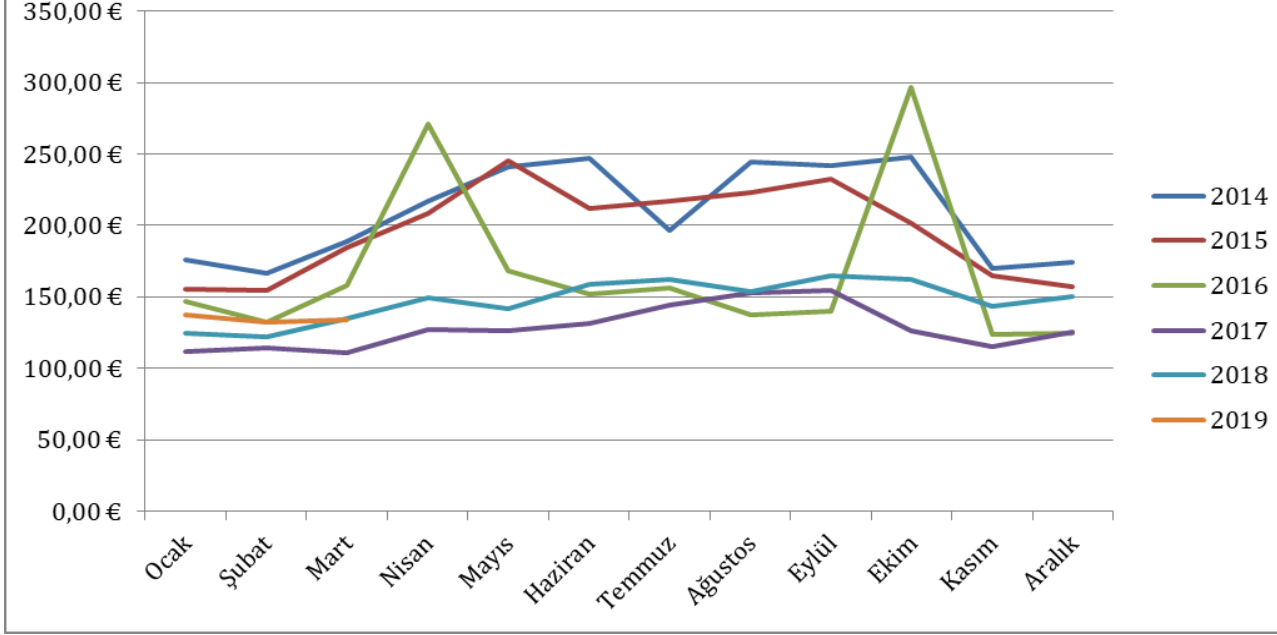
Turizm tesisine dönüştürme kriterlerinin sağlanması durumunda bina için yapılması gereken diğer etüdler ve mimari çalışma örnekleri:

- ✓ Müşteriden **bağımsız** servis **giriş/çıkış senaryosunun** oluşturulması
- ✓ **Müşteri sirkülasyonunun istenen seviyeye getirilmesi** (örn. min. 2 asansör, min 1.40m genişlikte kat holleri)
- ✓ **Servis sirkülasyonunun istenen seviyeye getirilmesi** (örn min. 2 asansör adedi, 10-12m² H.K. Odaları,1m² servis/çamaşır bacaları)
- ✓ Belirlenen konseptte bağlı olarak otel ortak kullanım alanlarının belirlenmesi ve servis alanları ile ilişkilendirilmesi
- ✓ Lobi, resepsiyon, bagaj odası, ön büro alanlarının **operasyonel akışta planlanması**
- ✓ Konseptine bağlı olarak standart **oda yerleşim şemasının minimum standartları** karşılayacak şekilde oluşturulması (min. cephe genişliği, 90cm kapı genişlikleri, 140/160/200cm yatak genişliği, 40cm/50cm/60cm komodin genişliği vb.)
- ✓ Operasyonel akışa uygun olarak Back of House alanlarının oluşturulması ve bu alanların servis asansörleri ve mal kabul alanları ile ilişkilendirilmesi

❖ **OFİSTEN OTELE DÖNÜŞTÜRME
ÖRNEK -1**

OTEL PAZARI

CompSet - ADR



Otellerin ADR'ları (Ortalama oda fiyatı) göz önünde bulundurulursa, İstanbul'daki benzer oteller için **yüksek sezon Ağustos-Ekim, düşük sezon ise Kasım-Mart arası**

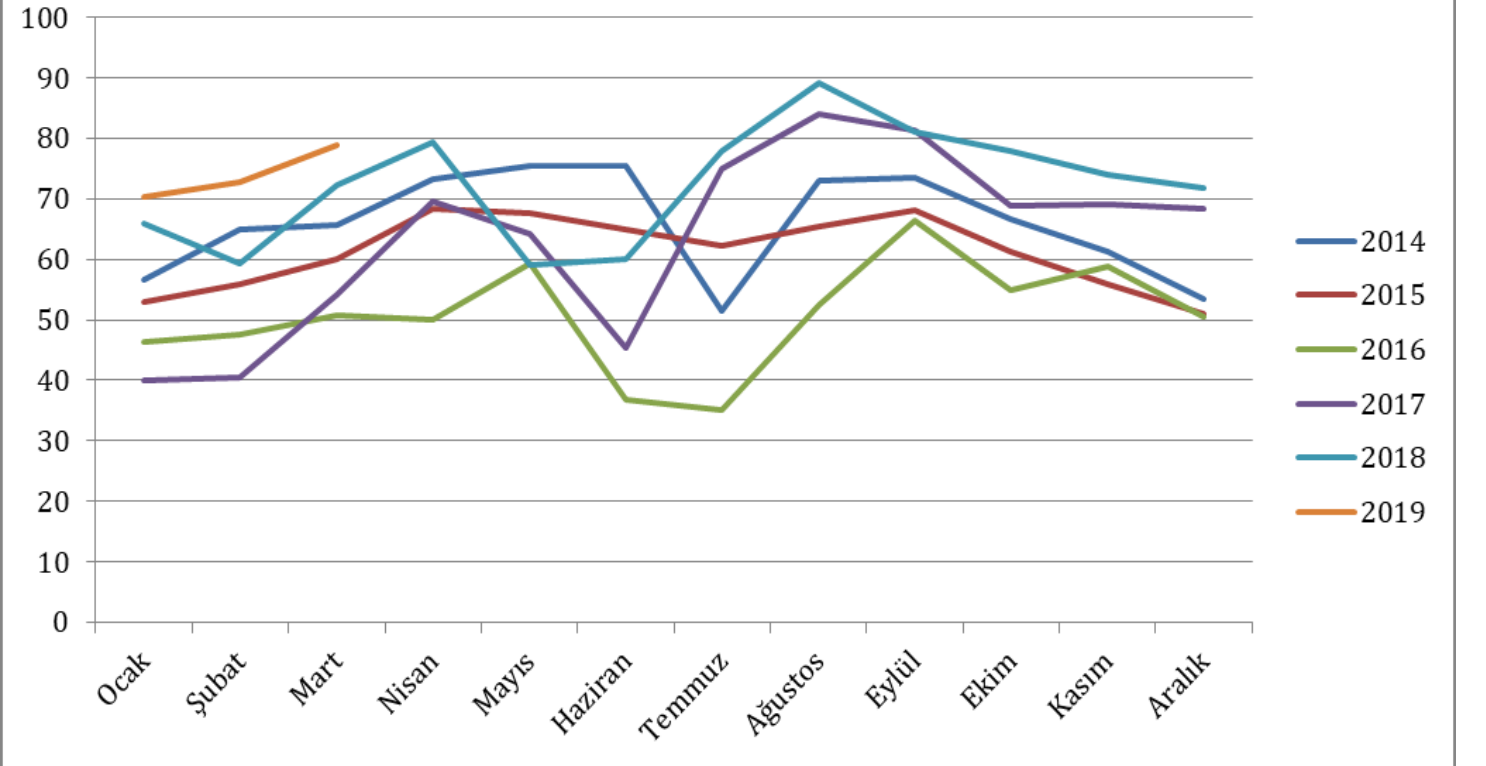
Yıl sonu ortalama ADR 2014 yılında 211 Euro ile zirveye çıkmıştır.

2015 yılında %5'lik bir düşüş yaşayan ortalama ADR, 2016 yılında turizm krizi ile beraber 150 Euro seviyesine kadar gerilemiş ve 2017'de 130 Euro ile dibi görmüştür.

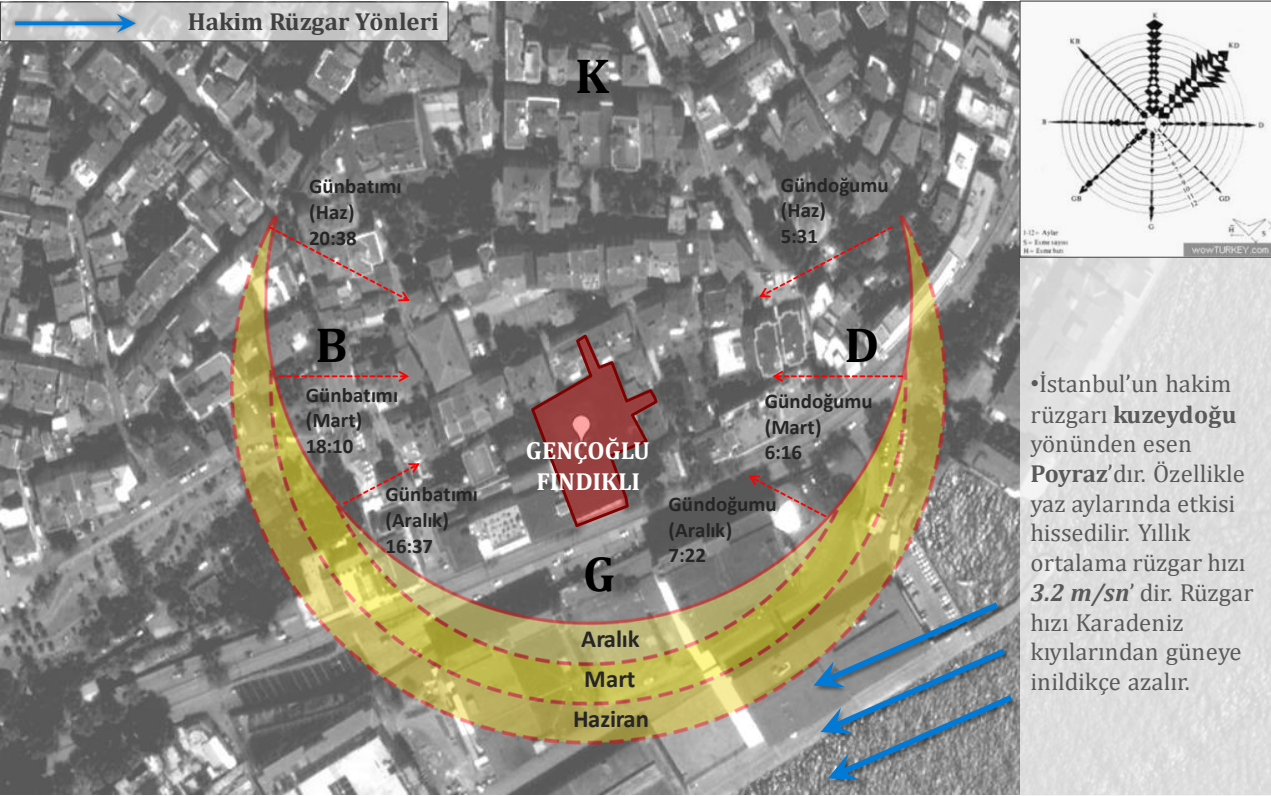
Oteller: W Hotel, Ritz Carlton, Grand Hyatt, Intercontinental, Swissotel

- Sonraki yıllarda düşen fiyatların da etkisiyle düzenli olarak yükselen doluluk oranları yakalamış, **2018 yılı itibariyle %70 barajını geçmiş**
- Bu oran, 2018 yılı boyunca Beyoğlu ilçesindeki tüm yatak doluluk oranından (**%66**) daha fazla
- 2018 yılı sonunda **%72 doluluk oranı ve 148 Euro'luk ADR** yakalayan bu oteller, 2019'un ilk 3 ayında **%74 doluluk ve 134 Euro ADR'lık** bir performans göstermektedir

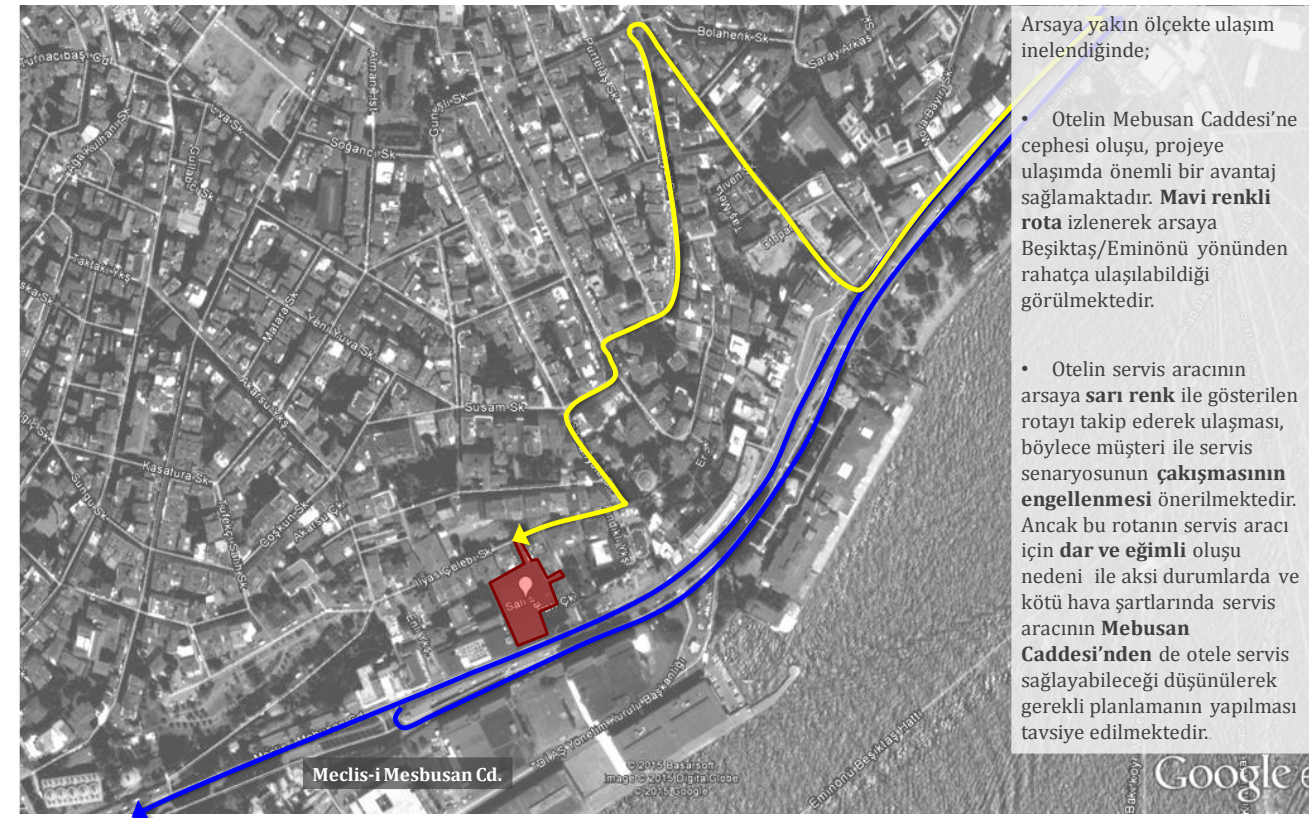
CompSet - Doluluk Oranı (%)



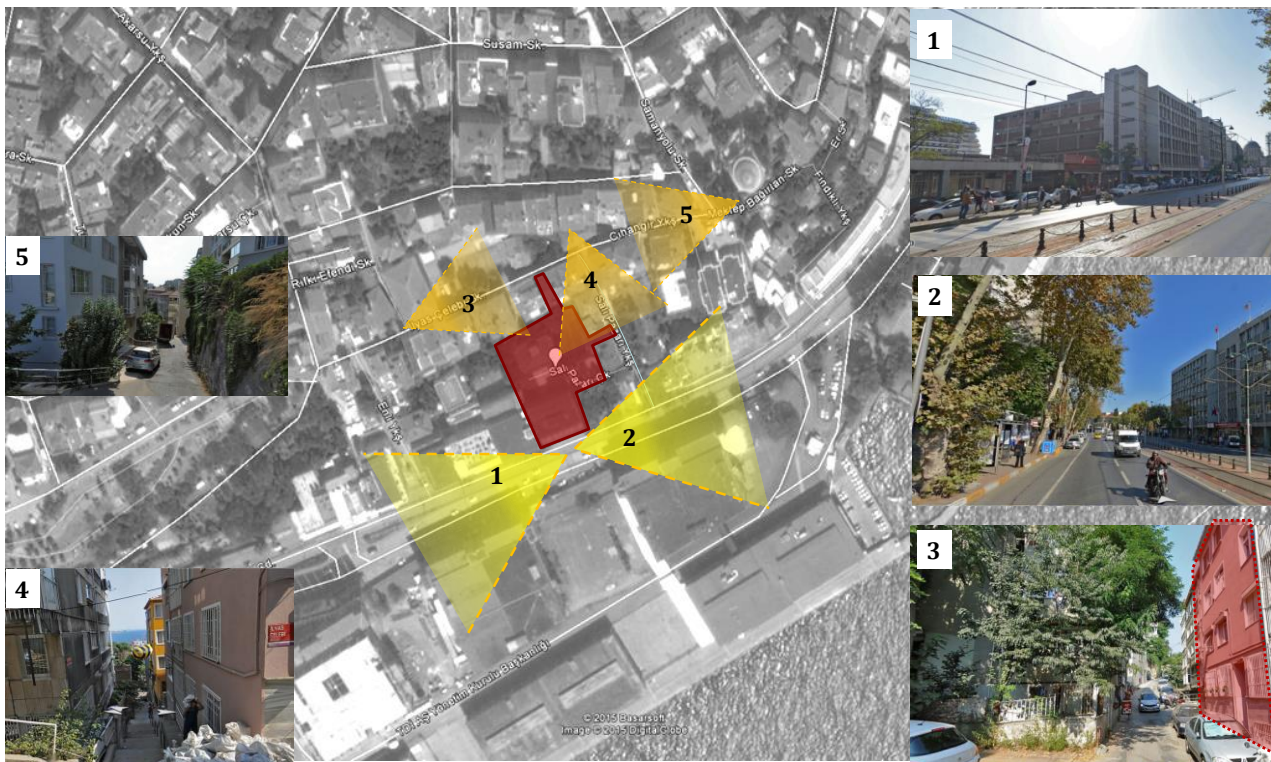
GÜNEŞ & RÜZGAR ANALİZİ



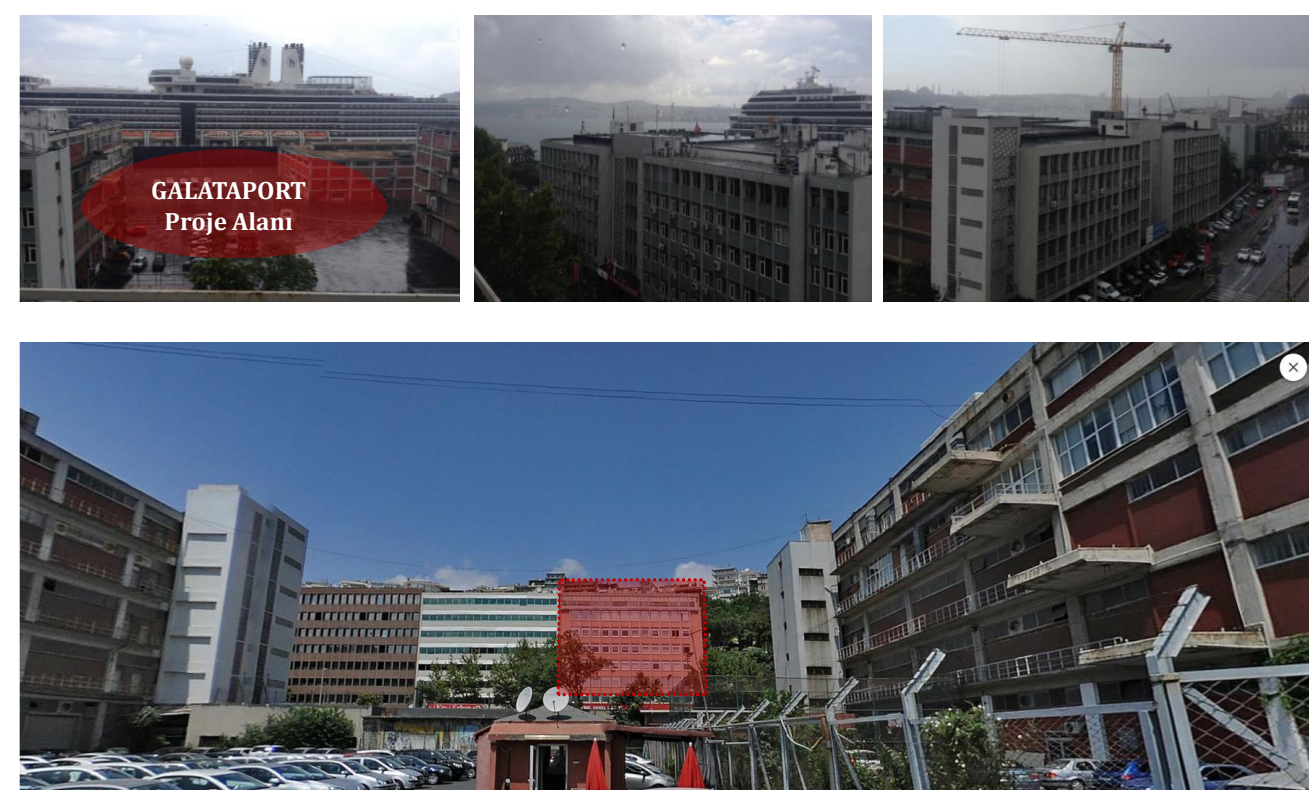
ARAZİ ANALİZİ- ALANA YAKLAŞIM



ARAZİ ANALİZİ- MANZARA

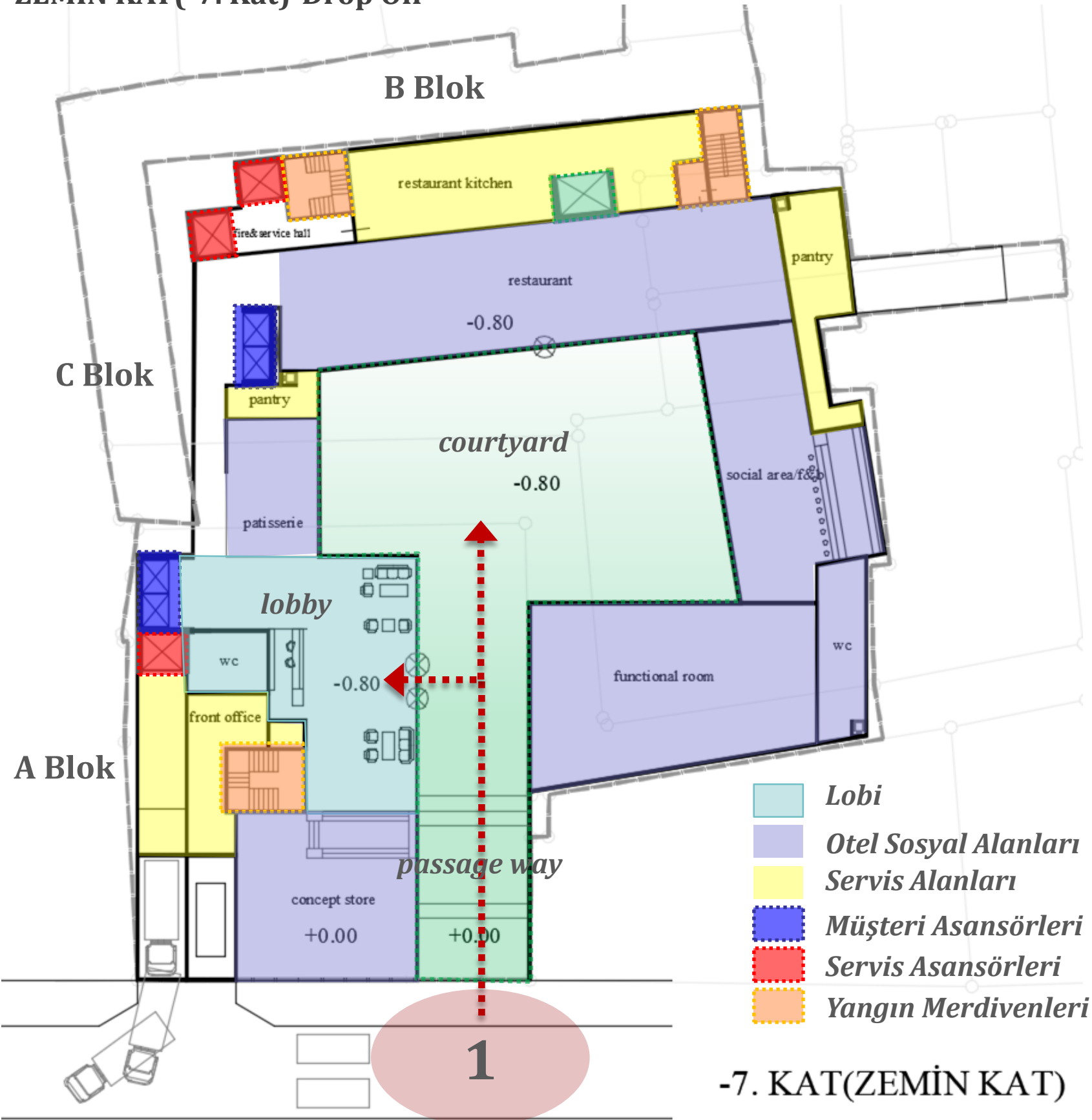


ARAZİ ANALİZİ- MANZARA



MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

ZEMİN KAT(-7. Kat)-Drop Off



➤ **1) Drop- Off Alanı:** Proje alanının yoğun bir yapılaşma içinde yer alışı ve yola **tek cepheli** olmasından dolayı projeye yaklaşım **problemlili** bulunmuştur. Arazi önündeki yol İstanbul'un en işlek caddelerinden biri olup çift şeritli ve çift yönlüdür. Otele varış senaryosunun **trafiğin aksamasına** neden olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

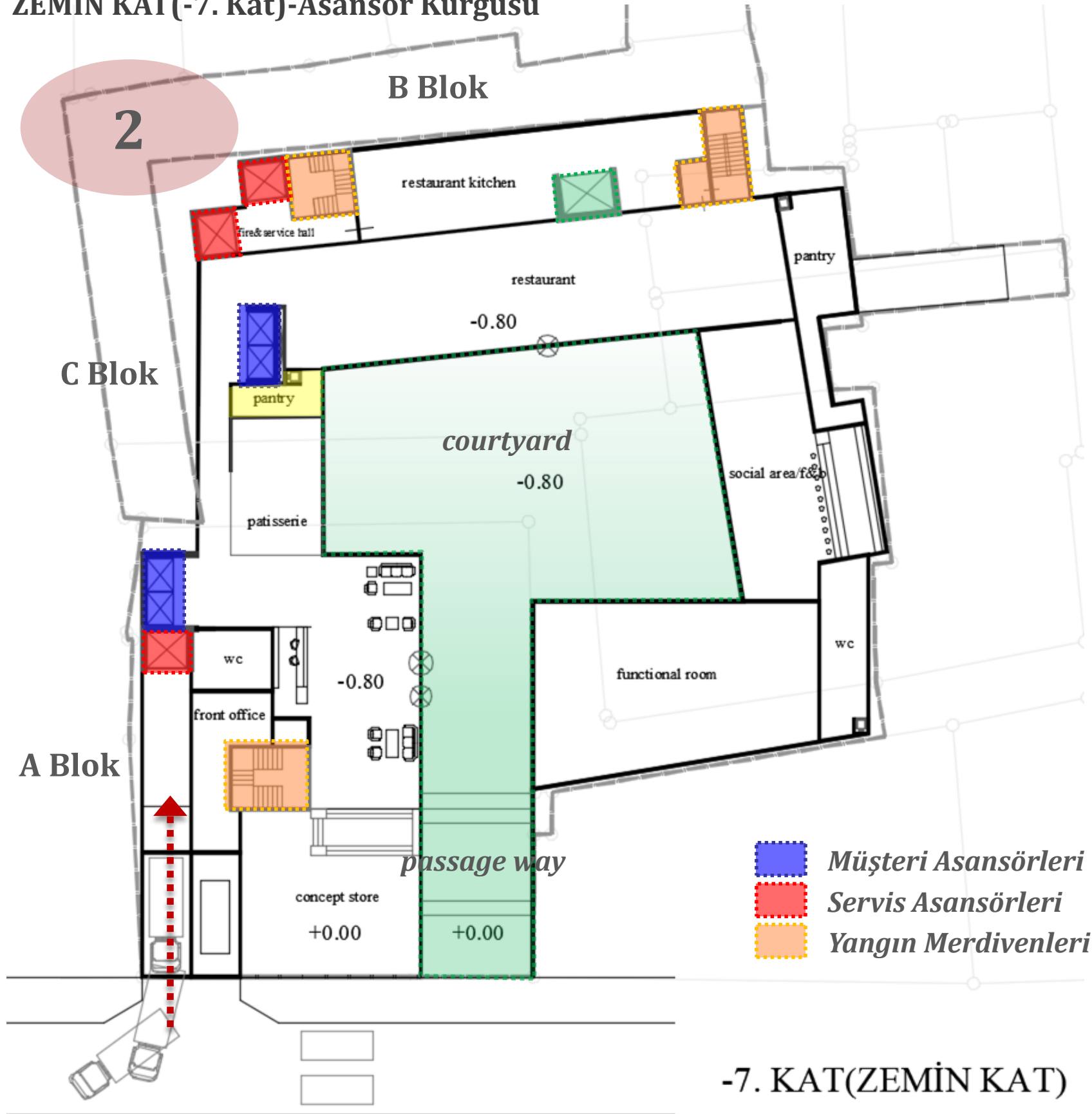
➤ "Otele Varış" hissiyatının sağlanması için, drop-off alanı önünde, kanopi, kaldırım vb. mimari öğeler ile **vurgulayıcı** otel girişi planlanması önerilir.

➤ Mebusan Caddesi ile projede planlanan iç bahçenin bir **pasaj yol** ile birleştirilerek, iç bahçenin **dinamizminin** artırılmasının projeye değer katacağı düşünülmektedir. Bu nedenle mevcut binanın zemin ve 1. katında odalardan bir kısmı iptal edilerek pasaj için gerekli olan yükseklik elde edilmiştir. Mebusan Caddesi ile iç bahçe arasındaki mevcut kot **80 cm** düşürülerek , lobi katı için tavsiye edilen **lobi yüksekliği** elde edilmiştir.

➤ Halksal alanlar ile çevrelenmiş iç bahçeye bakan f&b birimleri 7 m kat yüksekliğinde planlanmıştır.

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

ZEMİN KAT(-7. Kat)-Asansör Kurgusu



➤ **2)Asansör Kurgusu;** Önerilen projede **4 adet müşteri asansörü** kurgulanmıştır. Projedeki bloklar arasında kat farklılıkları mevcuttur, bu nedenle A blokta planlanan iki müşteri asansörleri **7. kata kadar** çalışırken, C blokta yer alan iki müşteri asansörü **11. kata kadar** hizmet verebilmektedir.

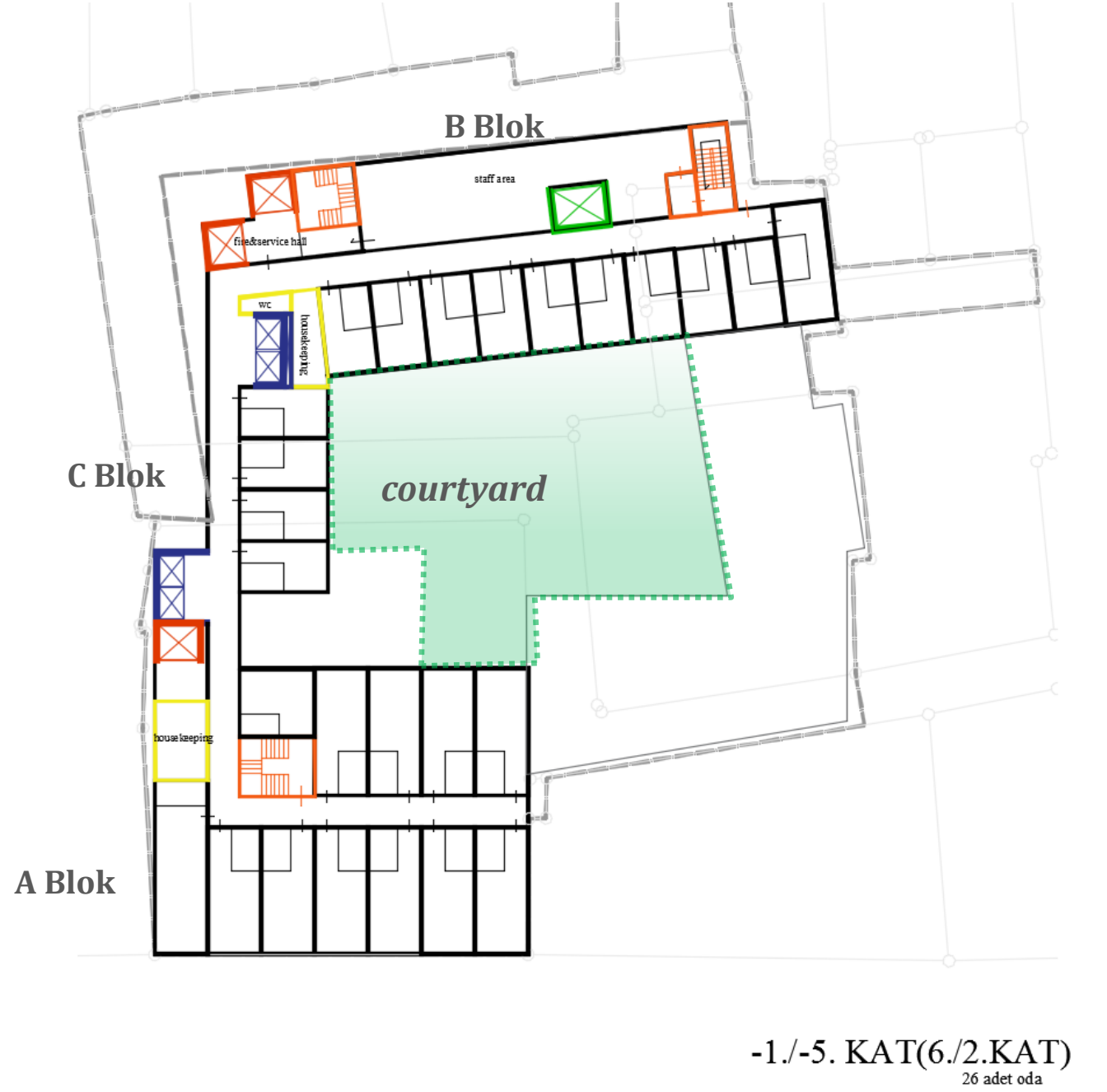
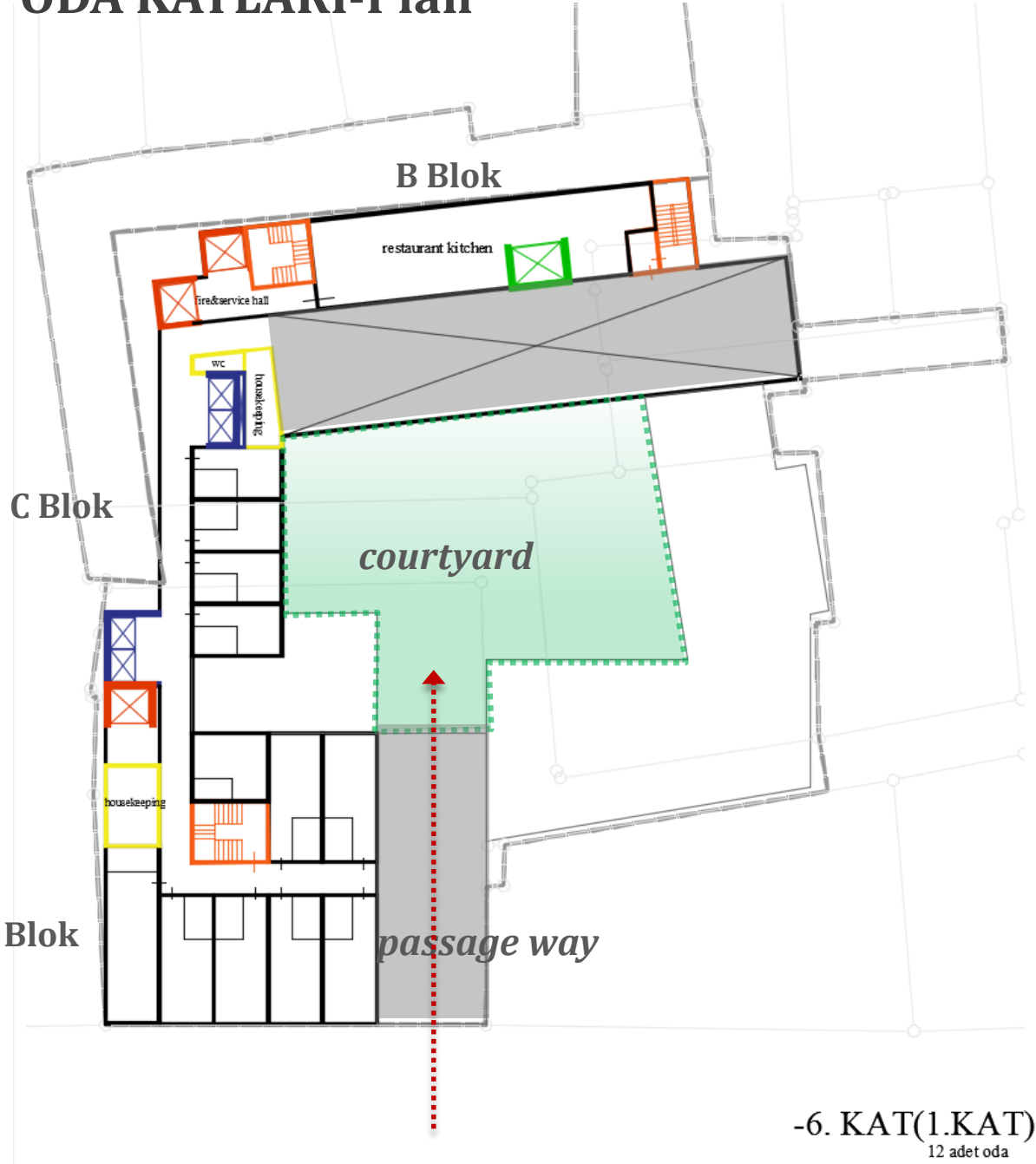
➤ **2 adet ana servis asansörü** (1600kg kapasiteli) ve **1 adet 7.kattaki** (çatı katı) teras bara servis eden asansör kurgulanmıştır.

➤ **1 adet yük asansörü** planlanmıştır. Bu asansörün bakıma alındığı veya bozulduğu durumlarda otel **servis asansörlerinden biri yedek olarak** kullanılabilir.

➤ Mebusan Caddesi'ne bakan cephede otel müşterilerine vale ile, konut müşterilerine ise valesiz hizmet verecek **1 araba asansörü** düşünülmüştür. Ayrıca mecburi durumlarda kullanılmak üzere servis aracının yanaşarak yük indirme/bindirme yapabileceği bir alan planlanmıştır.

ODA KATLARI-Plan

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

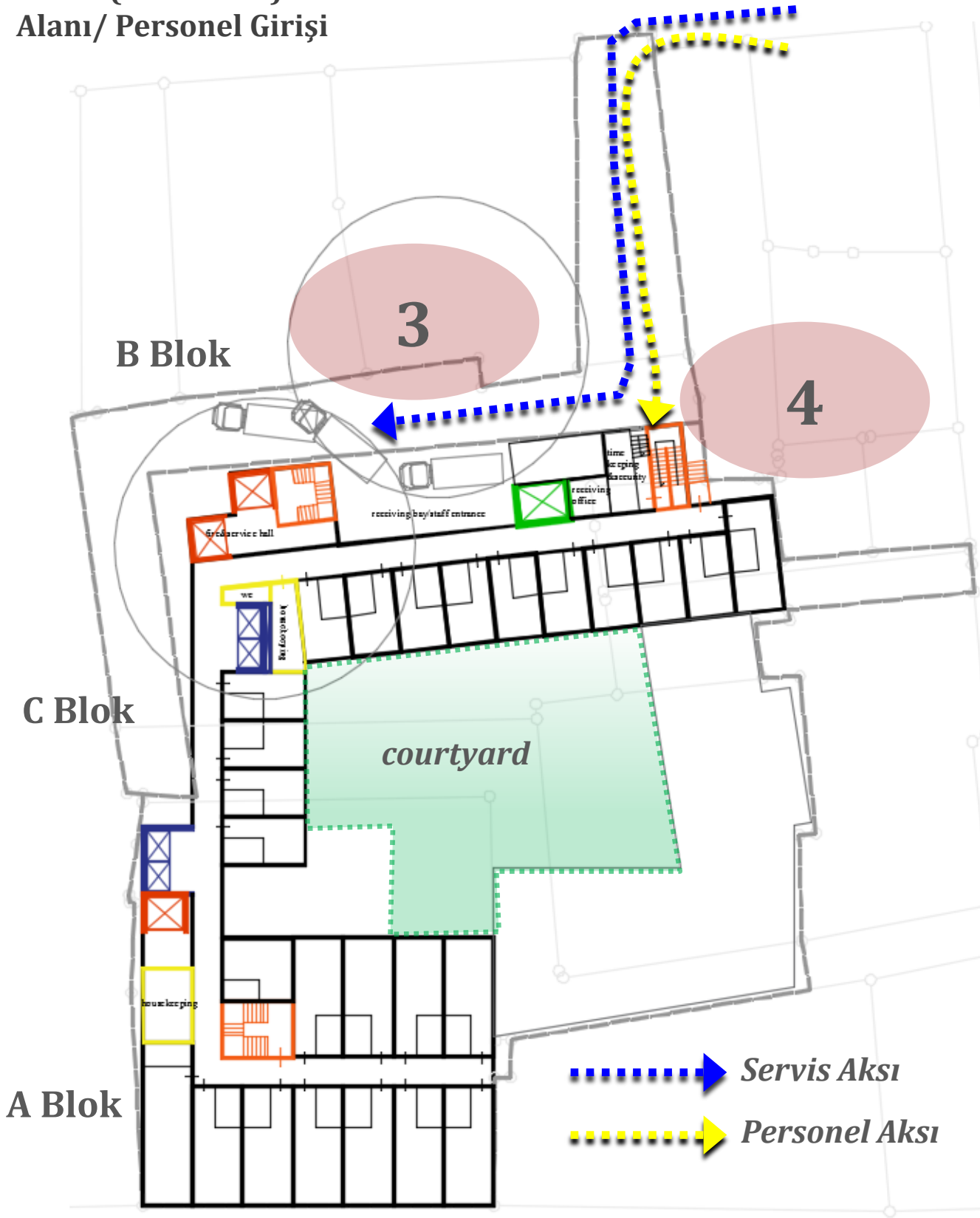


➤ Zemin katta yer alan ve iç bahçeye bakan ana restoranda ve Mebusan Caddesi ile iç bahçeyi birleştiren pasaj yolda 7 m brüt yüksekliği elde edebilmek için 1. katta restoranın ve pasaj yolun üzerindeki otel odaları iptal edilmiştir.

➤ B blokta 2. ve 6. katlar arasında koridorun arkaya bakan cephesi yer altında kaldığından, bu kısımda 5 kata dağılan personel alanları ve yönetici ofisleri yerleştirilmiştir. Genel müdür ve satış biriminin müşteri tarafından ulaşılabilir bir konumda olması önerildiğinden, bu birimler lobi katında ön büro alanında planlanmıştır.

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

7. KAT(Zemin Kat)-Mal Kabul Alanı/ Personel Girişi



ZEMİN KAT(7.KAT)
26 adet oda

➤ **B) Mal Kabul Alanı:** Mal kabul alanının görsel olarak müşterilerden ayrılması amaçlandığından dolayı projenin arka tarafında planlanmıştır.

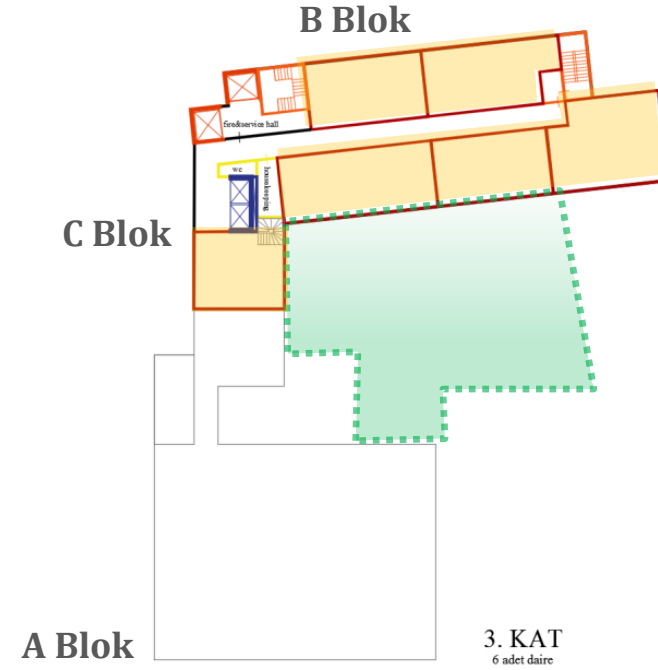
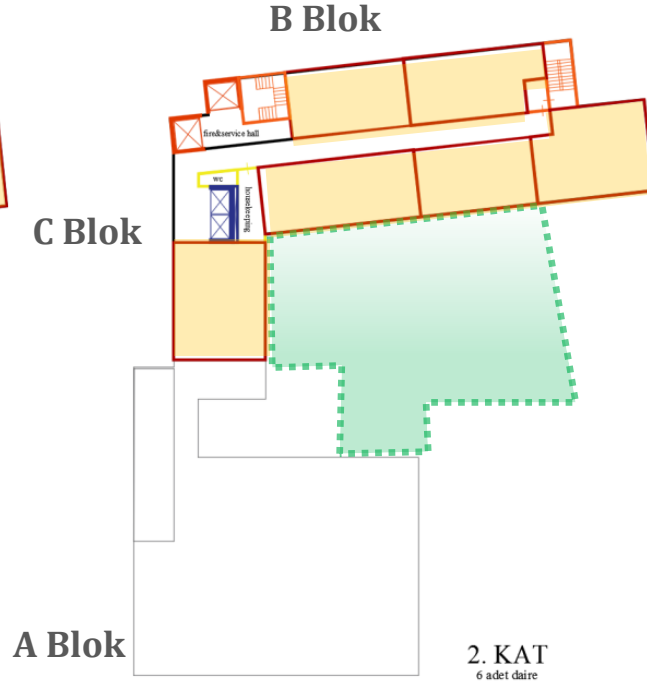
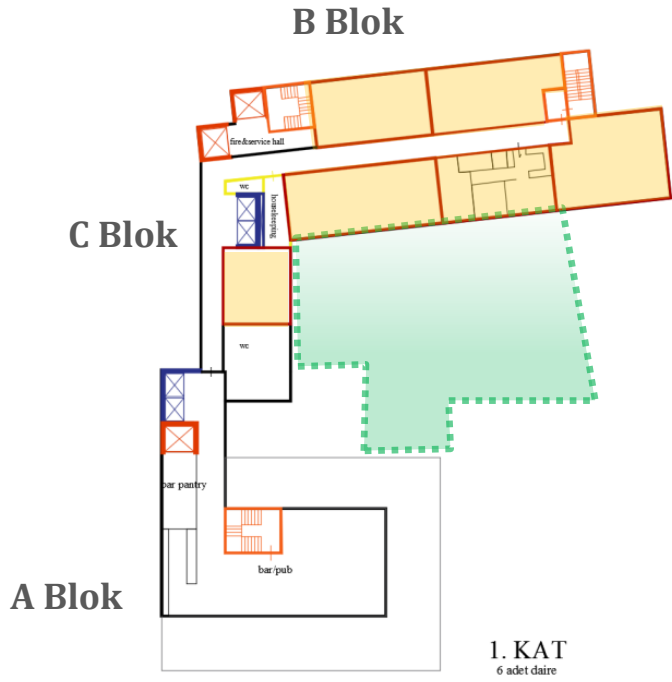
➤ Projede **1 yük asansörü** planlanmış olup bu asansörün bakıma alındığı veya bozulduğu durumlarda servis asansörlerinden biri yük asansörü olarak kullanılabilir. Bu nedenle servis asansörlerinden biri yük asansörü niteliğinde olmalıdır. Mal kabul platformun yerden **110 cm yüksekte** olması önerilmektedir. (Otelin bu katta yer alan tüm fonksiyonları bu platform ile hem yüz olmalıdır.) Bunun yapılamaması durumunda **tercih edilmese de** makaslı yük platformu kullanılabilir.

➤ **B) Personel Girişi:** Mal kabul alanından planlanmıştır. Bu alanda yer alan mal kabul ofisi ve **güvenlik ofisinin**, otel personelinin **kontrolü ve denetimini** de sağlayacağı düşünülmüştür. Gelen otel personeli **yangın merdivenini** kullanarak **6.katta (-1.kat)** yer alan personel soyunma alanına ulaşip üniformasını giydikten sonra **servis asansörleri** ile görev alacağı kata ulaşabilmektedir.

B-C Blok

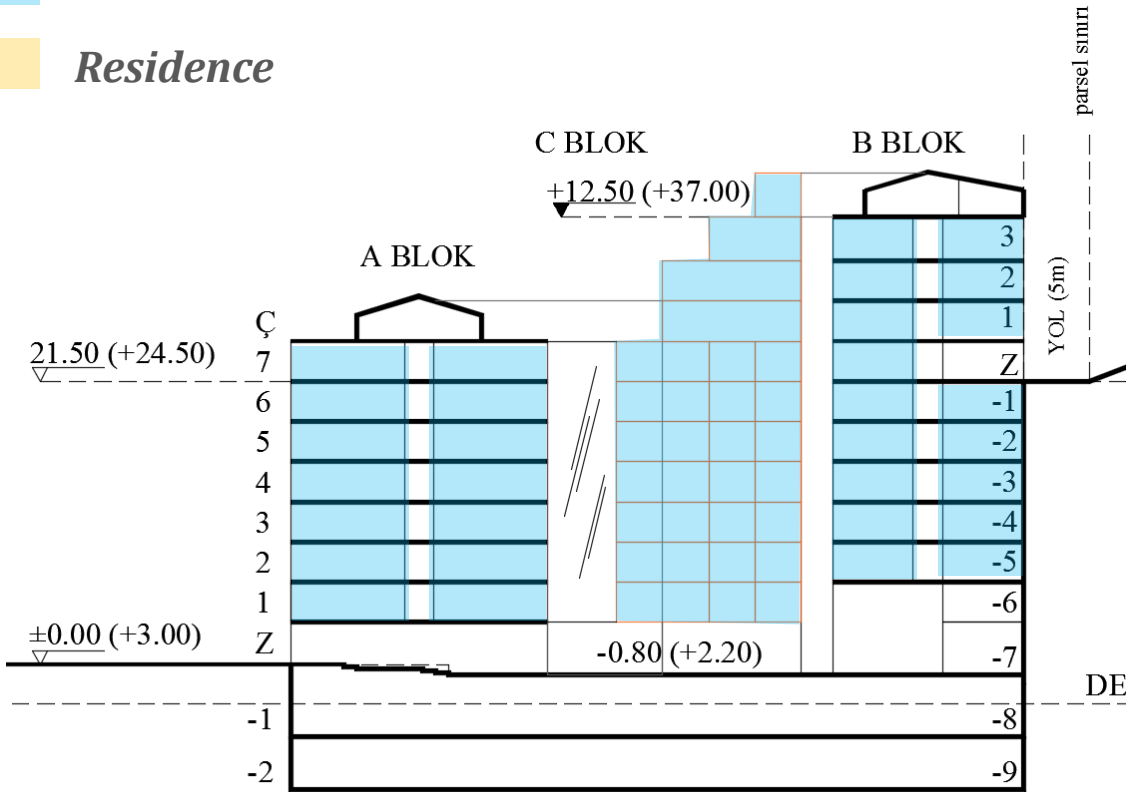
2. ALT-Otel+ Residence

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

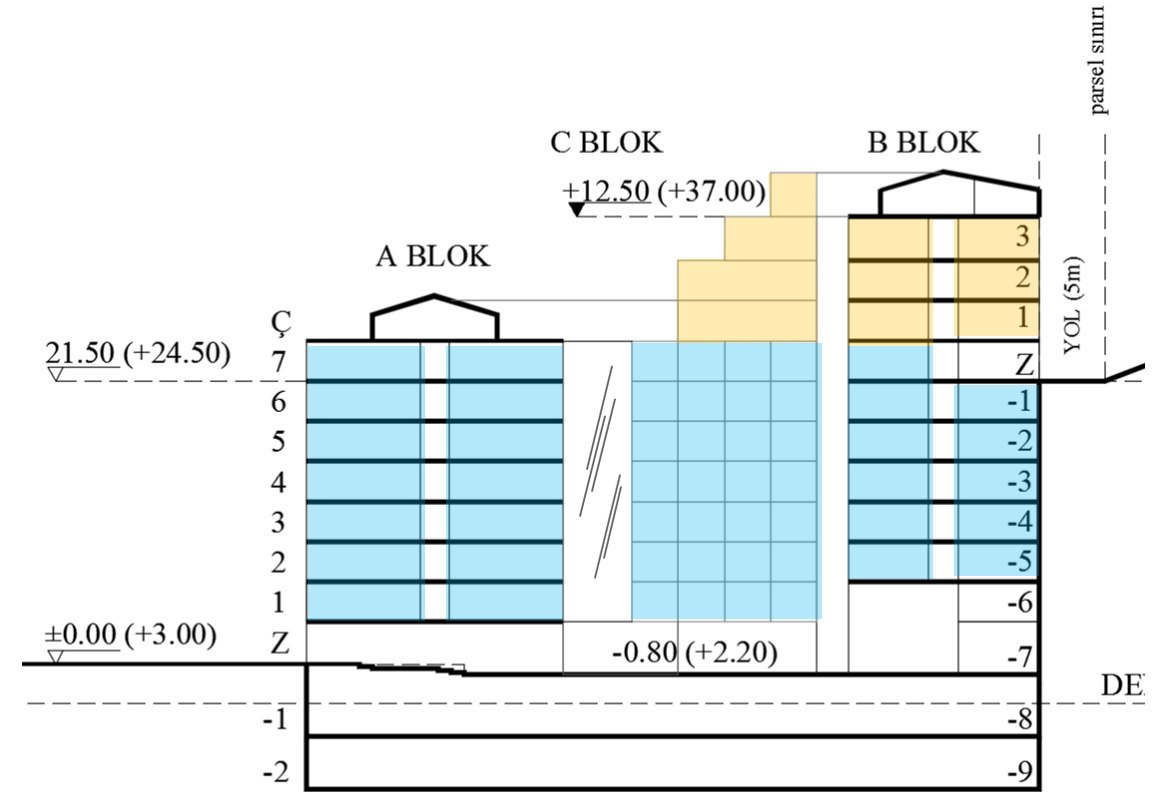


2. alternatifte B ve C Bloкта zemin kat üstü 3 kat residence olarak planlanmış olup toplamda takribi **1310m²** residence alanı, **18 adet ünite** elde edilmiştir.

■ Otel Odası
■ Residence



1. ALT-Otel

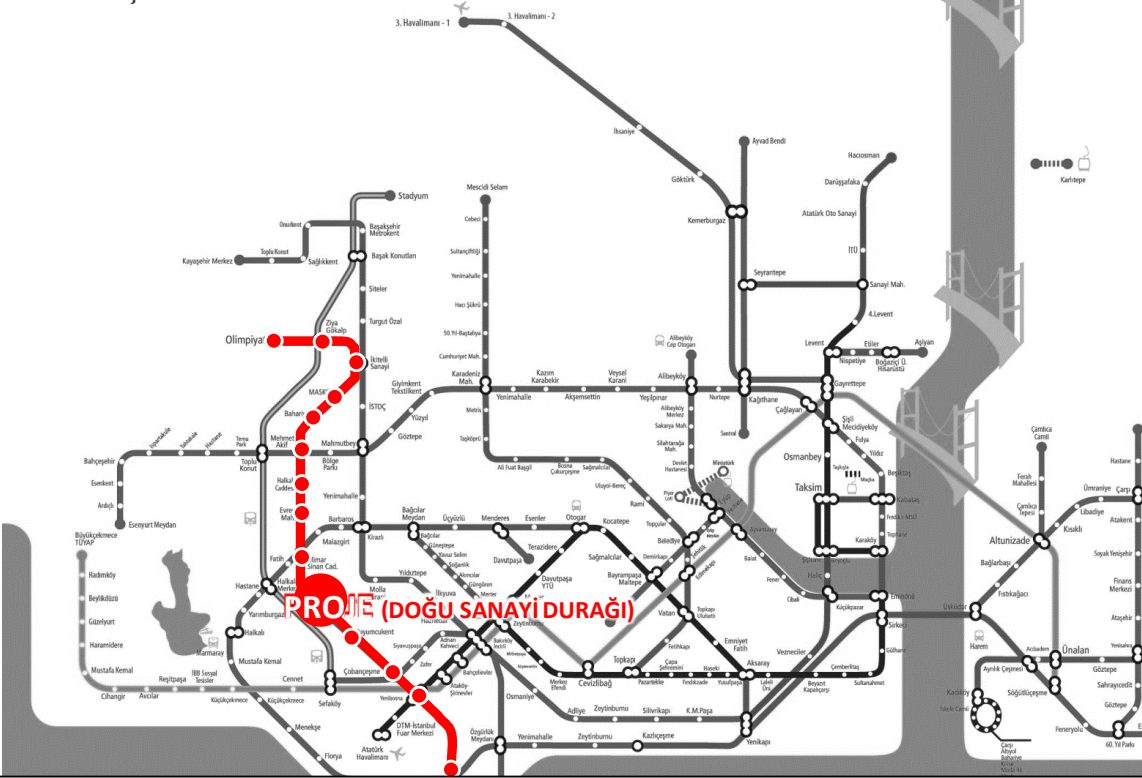


2. ALT-Otel+ Konut

❖ **OFİSTEN OTELE DÖNÜŞTÜRME
ÖRNEK -2**

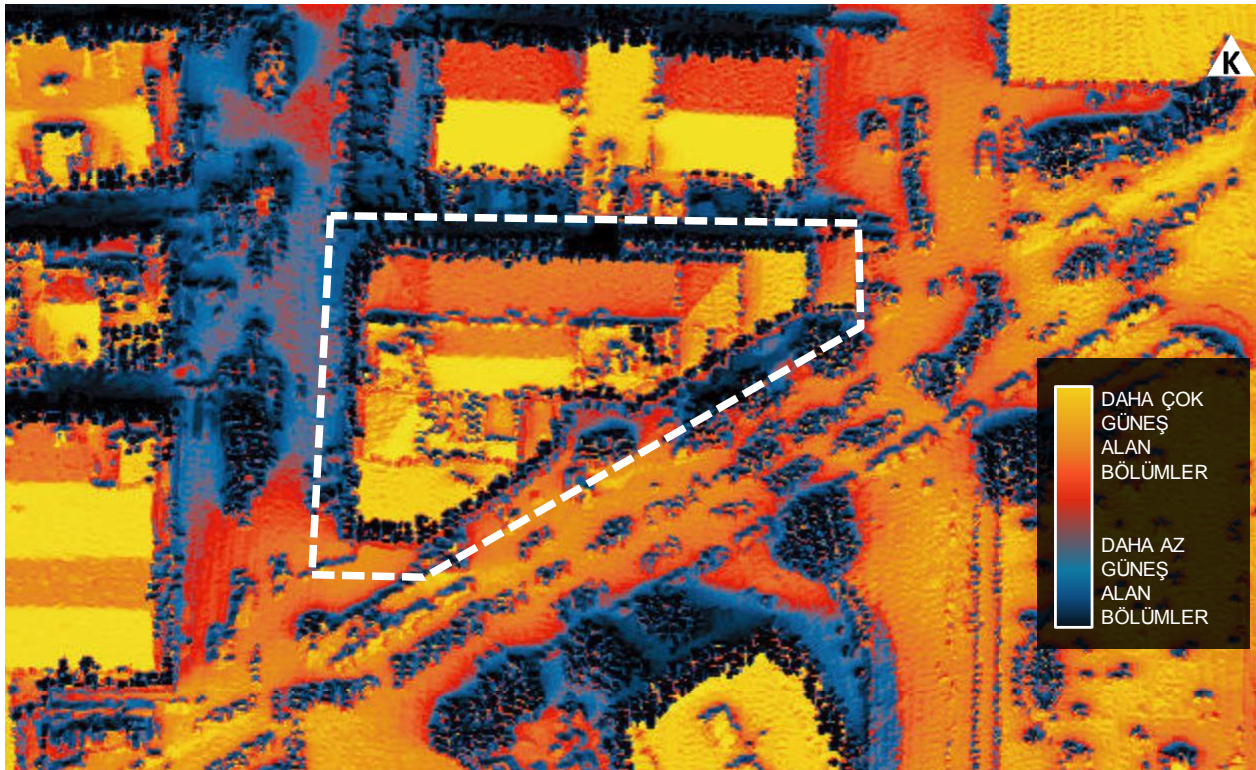
ARAZİ ANALİZİ

2019 RAYLI ULAŞIM HARİTASI



İstanbul Büyükşehir Belediyesi kaynaklarına göre 2019 yılında bitmesi planlanan Ataköy - İkitelli metrosu üzerinde yer alan Doğu Sanayi durağı proje alanına yürüme mesafesindedir. Bu metro hattı üzerinden yapılacak aktarmalarla şehrin diğer bölgelerine toplu ulaşım kolaylaşacaktır.

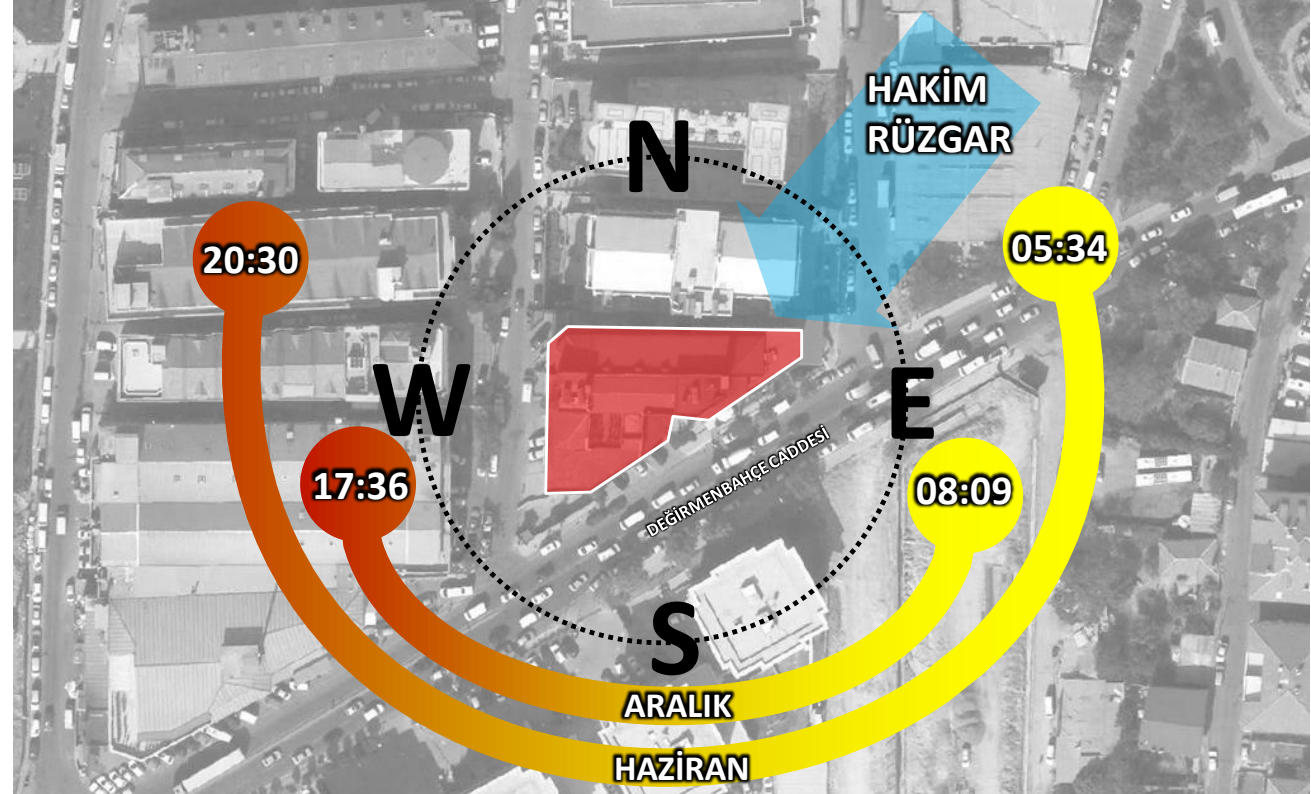
GÜN IŞIĞI ANALİZİ



Koyu renk ile görülen yeterince ışık almayan bölümlere gün ışığına daha az ihtiyaç duyan işlevlerin yerleştirilmesi önerilir.

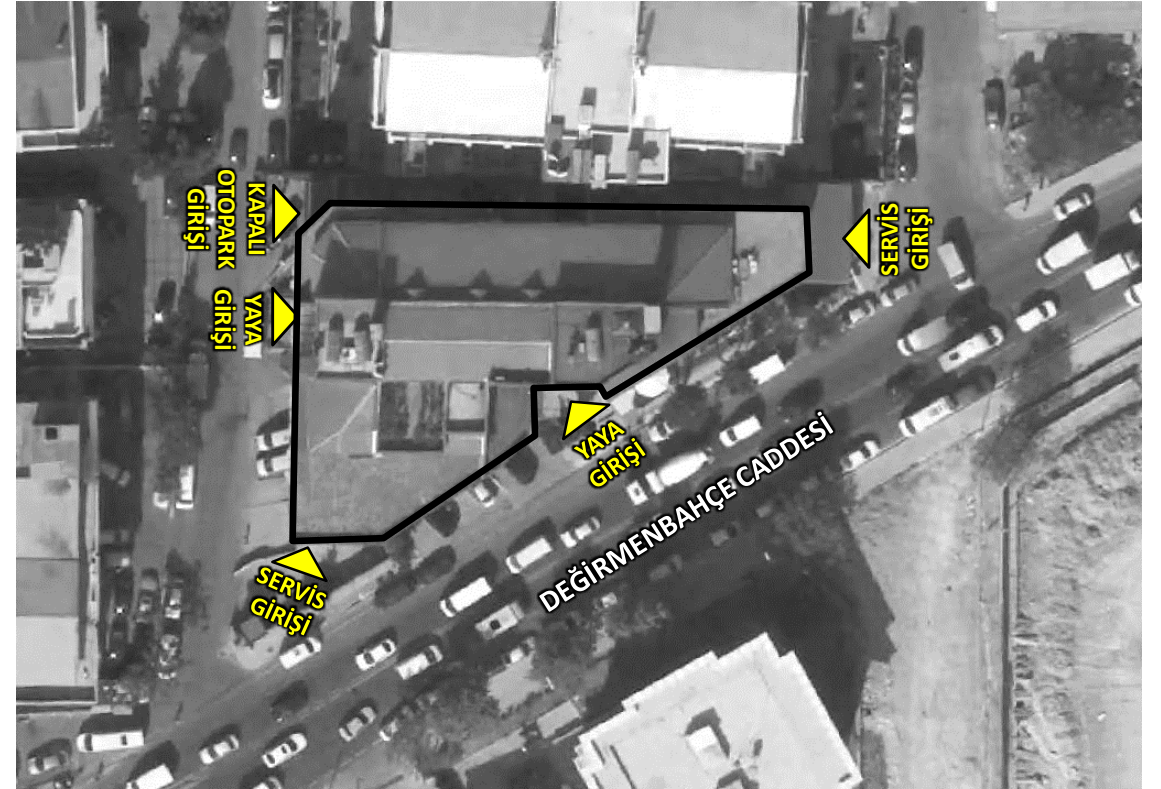
*şehirharitasi.ibb.gov.tr'den alınan verilerle hazırlanmıştır.

GÜNEŞ VE RÜZGAR ANALİZİ



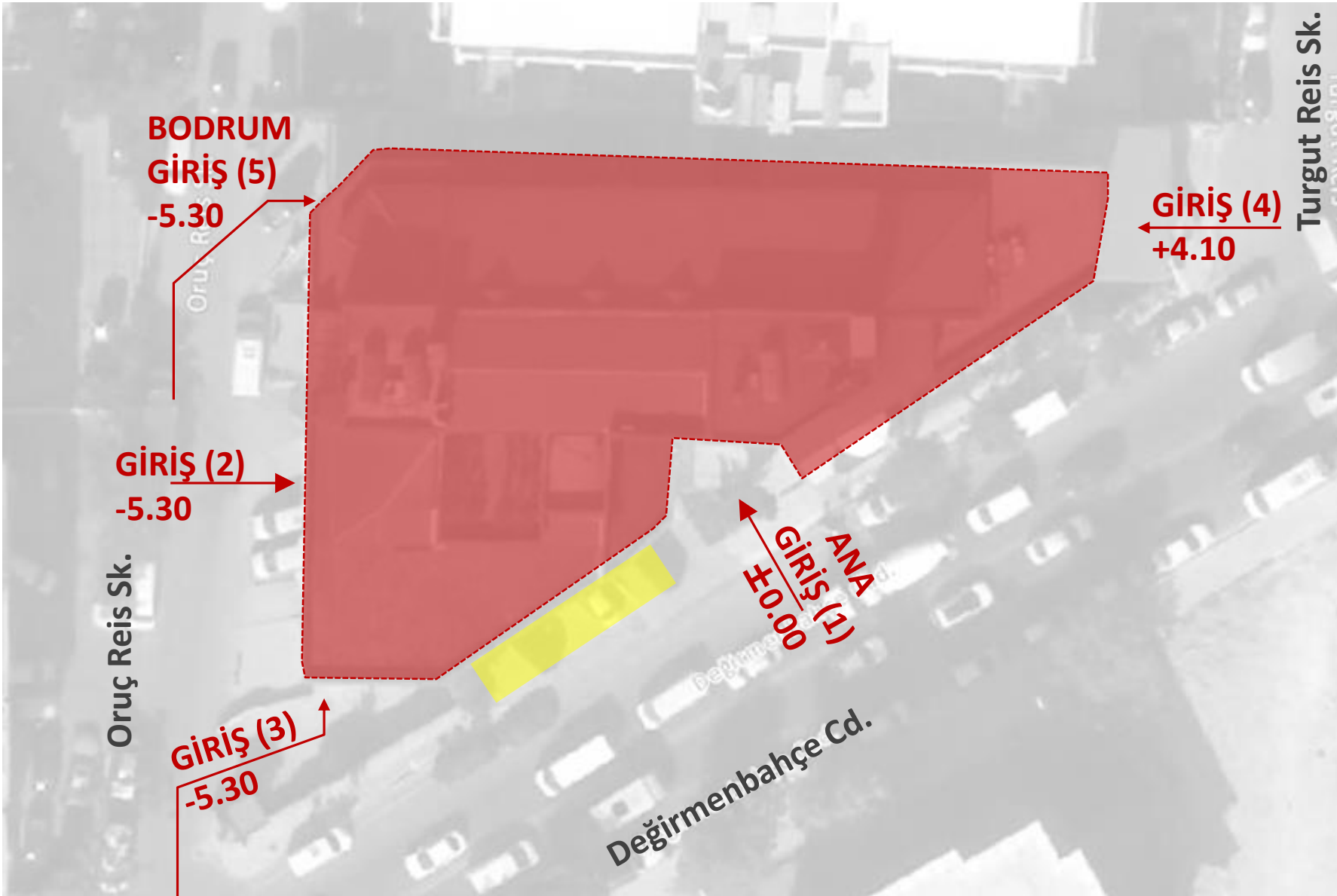
Binanın Değirmenbahçe Caddesi tarafında yer alan geniş cephesinin Güney Doğu yönünde ve diğer binaya bakan kör cephenin Kuzey yönünde olması olumludur.

GİRİŞLER



Mevcut binanın iki adet ana yaya girişi bir adet de kapalı otopark girişi bulunmaktadır. Araç girişi yapılabilen ve önünde manevra alanı bulunan iki bölüm ise servis girişi olarak değerlendirilebilir.

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME



MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

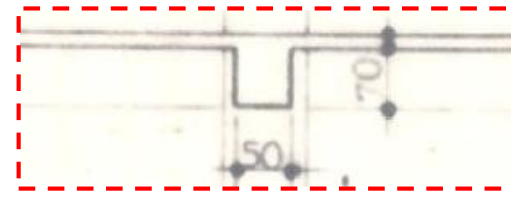
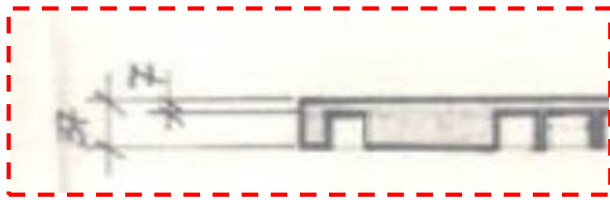
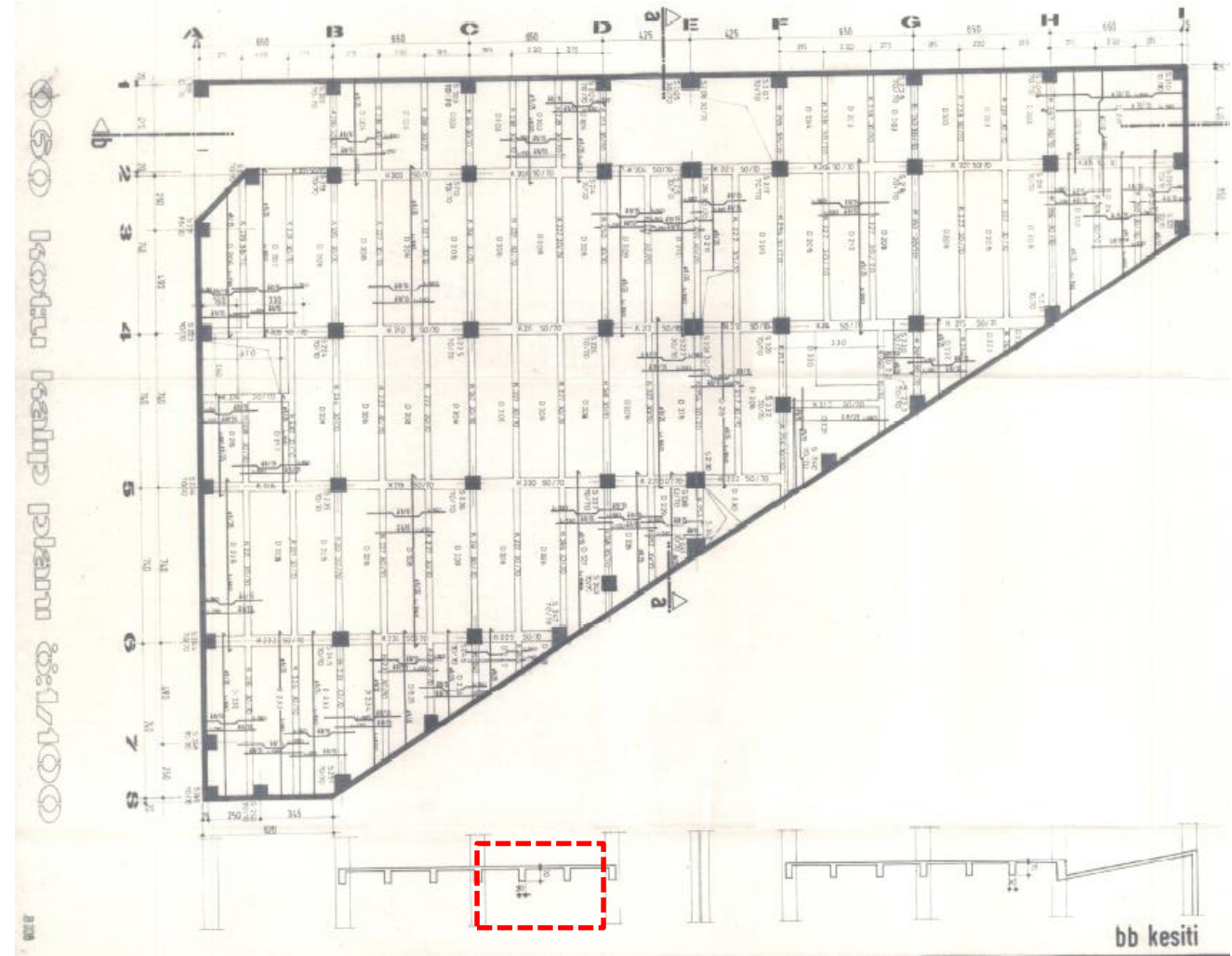
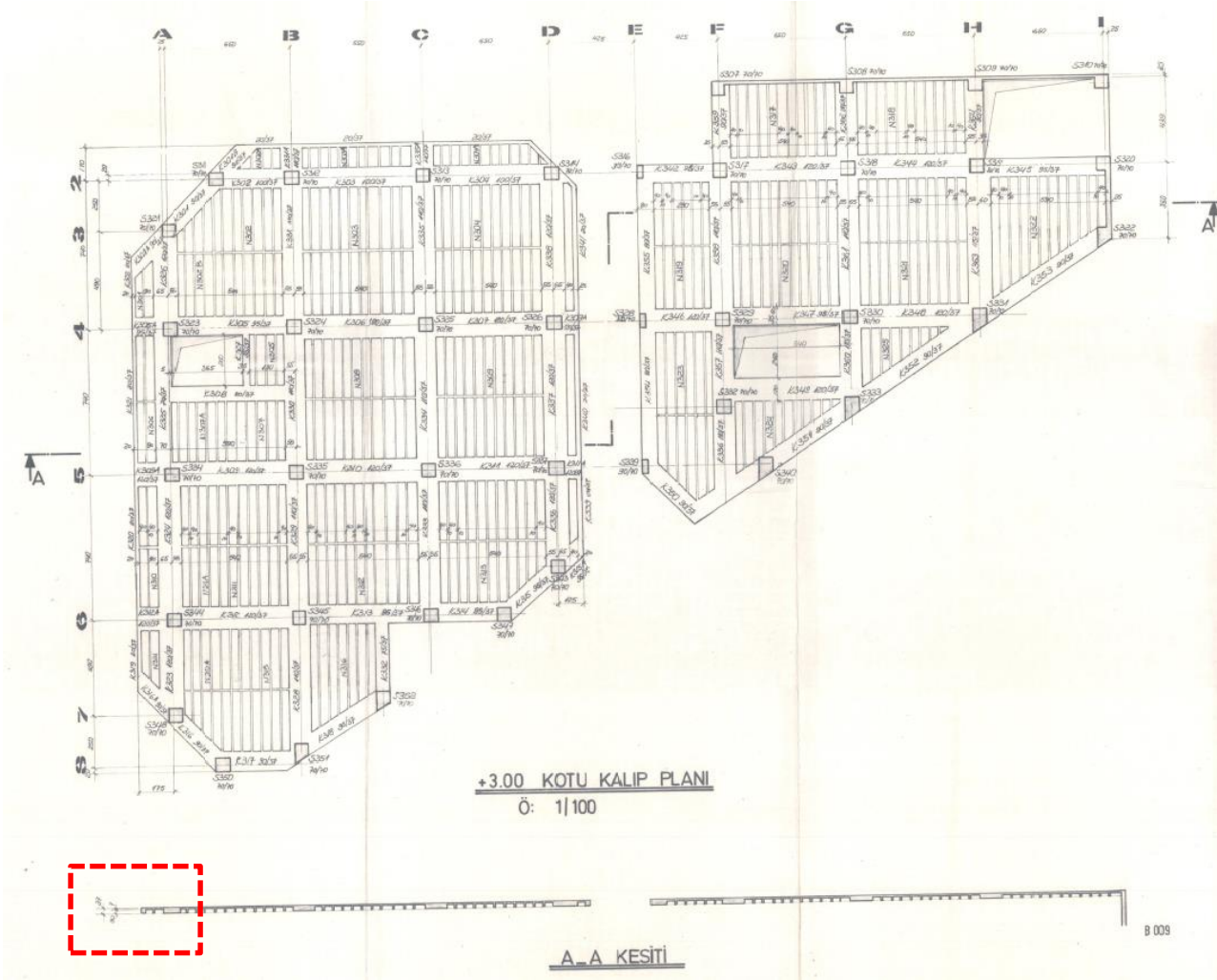
- Proje alanının üç cephesi yollar ile çevrili olup, **güney cephesi**; Değirmenbahçe Cd., **doğusunda**; Turgut Reis SK., **batısında** ise Oruç Reis sokağı bulunmaktadır. Kuzey cephesinde ise komşu parsel sınırları bulunmaktadır.
- Mevcut binanın 2 ana girişi (GİRİŞ1 & 2), 2 ara giriş (GİRİŞ 3 ve 4) ve bodrum katına inen (GİRİŞ 5) 1 adet rampalı toplam **5 giriş alanı** bulunmaktadır.
- Değirmenbahçe Cd. üzerinde (sarı ile işaretlenen alanda **4 araçlık bekleme alanı** bulunmaktadır.
- Değirmenbahçe Cd. üzerinde bulunan **ana giriş alanı** olarak tariflenen giriş kapısı önünde trafik oluşturmadan, indirme bindirme yapılabilecek **araç cep alanı** bulunmamaktadır.

➤ Ana girişin olduğu Demirmenpaşa Cd. üzerinde, **grup taşıyan otobüsler için kısa süreli bekleme indirme bindirme** yapabilecekleri bir alan bulunmamaktadır.

➤ Oruç Reis Sk. Üzerinde bulunan ve 1. bodrum kata veya otopark alanına inen **rampa eğimi fazla** ve yoğun araç giriş çıkış sirkülasyonuna uygun bulunmamıştır. Otoparktan çıkan araçların ana giriş alanına ulaşımı yoğun trafik içeren Değirmenbahçe Cd. üzerinden sağlandığından alternatif çözümler çalışılmalıdır. Binanın otel olarak kullanılması halinde **otopark kurgusu yeniden** değerlendirilmelidir.

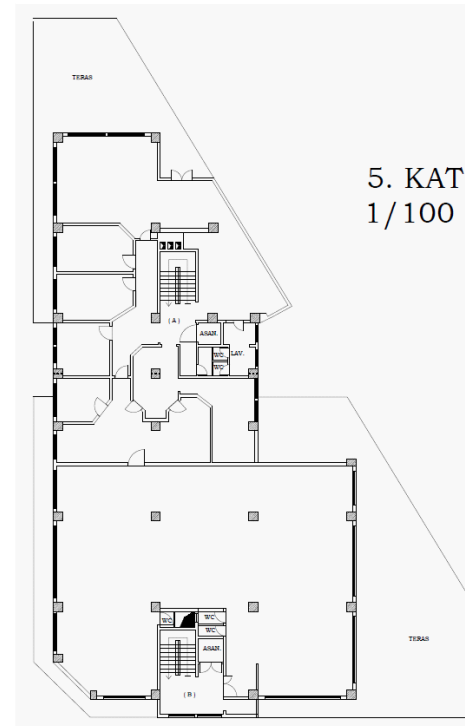
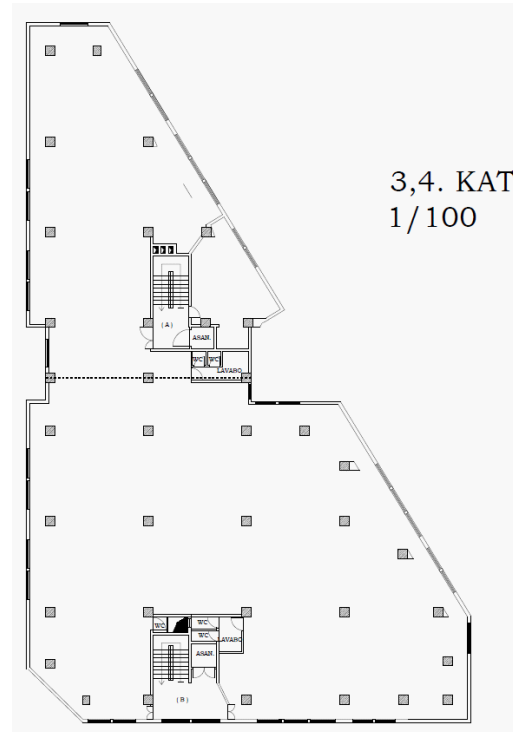
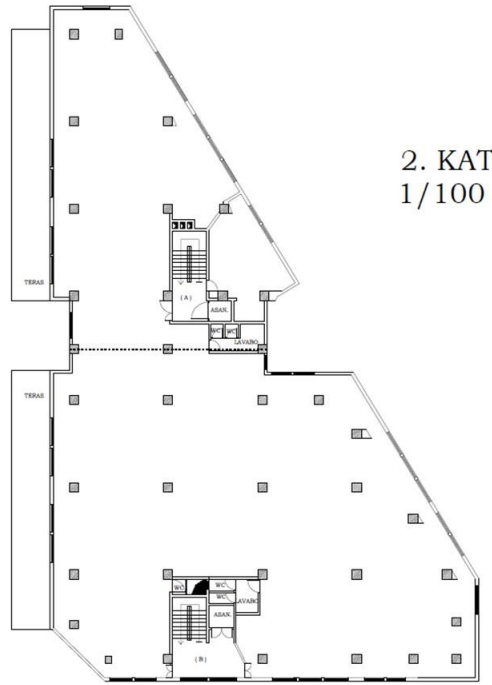
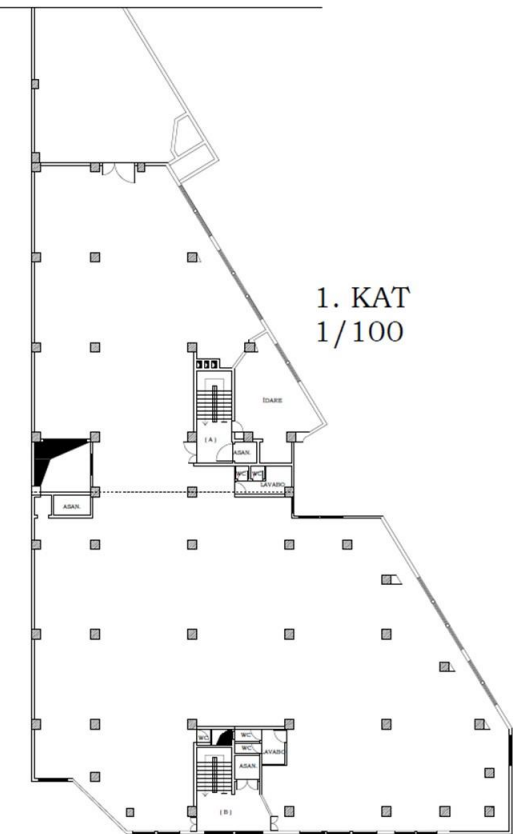
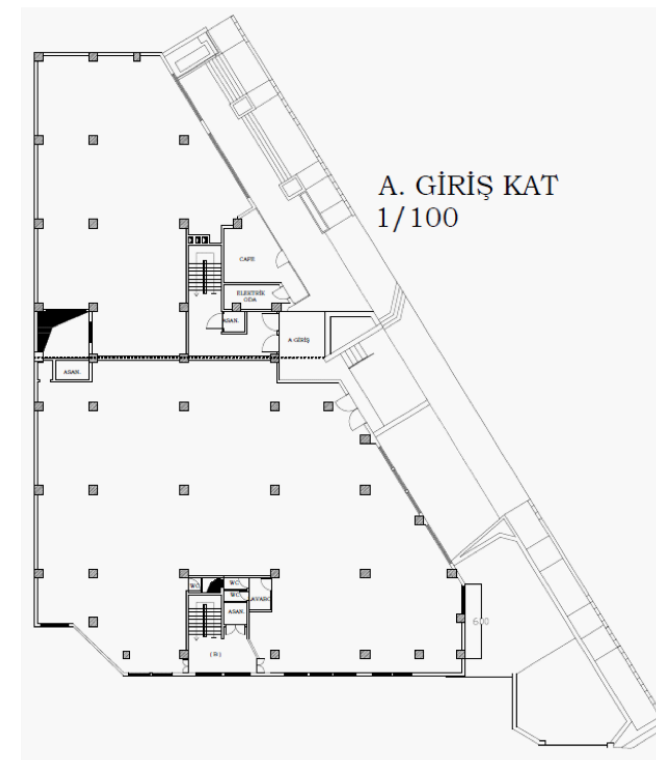
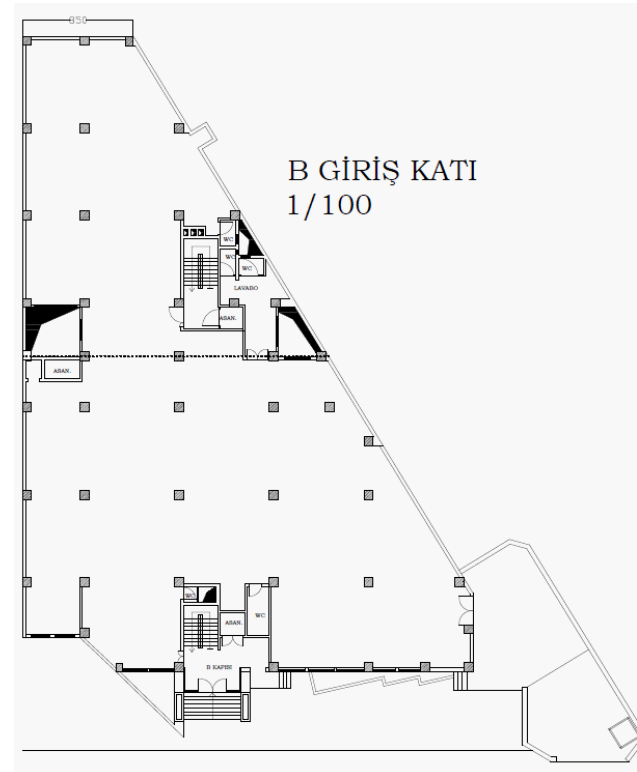
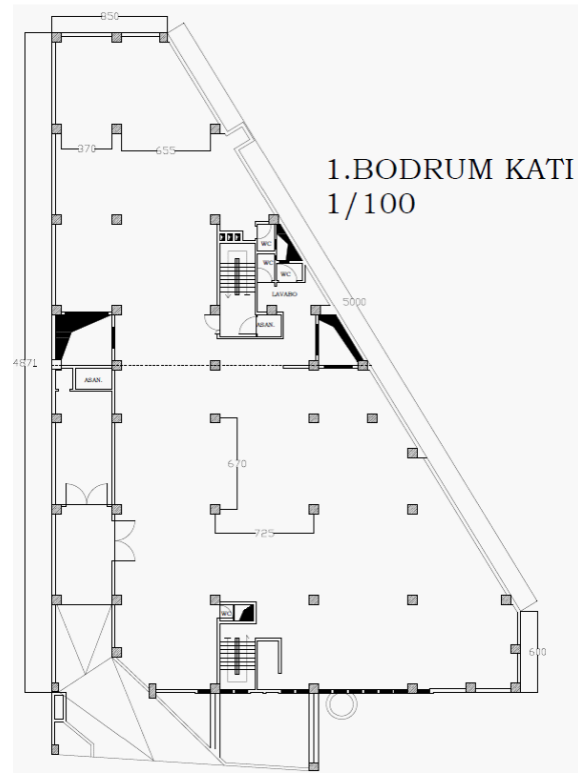
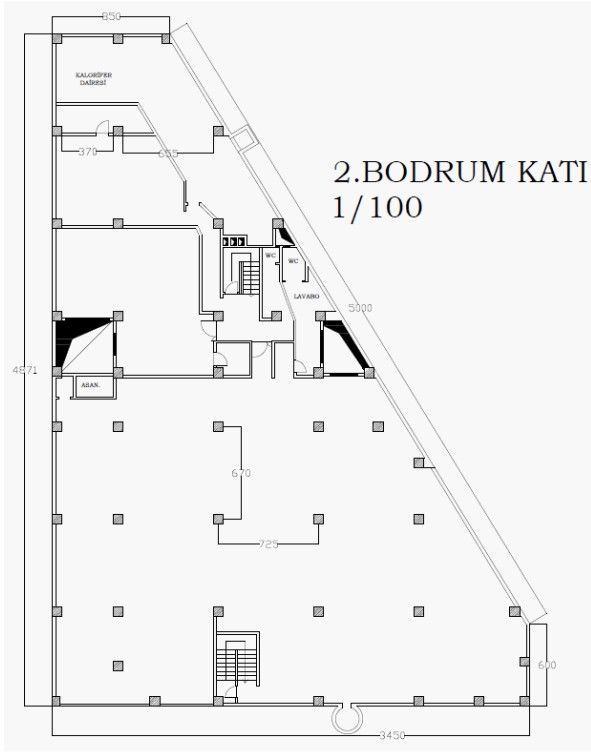
➤ Otel girişinde oteli **davetkar hale getirecek peyzaj, otel logo ve yönlendirmelerini mimari** ile birleştirici uygulamalar görülmemektedir. Binası çevresinde peyzaj alanı bulunmamaktadır.

MEVCUT BİNA KESİTİ



- Yukarıdaki kesit Mimari Uygulama Projesi Tadilat Resmi -2 dosyasından alınmıştır. Buna göre;
 - Normal kat yüksekliği; $300 \text{ cm} - 37 \text{ cm}(\text{kiriş}) = 263 \text{ cm}$ kiriş&döşeme altı brüt yüksekliğine**
 - Bodrum kat yüksekliği; $400 \text{ cm} - 70 \text{ cm}(\text{kiriş}) = 330 \text{ cm}$ kiriş altı brüt yüksekliğine**
- sahip olduğu gözlemlenmektedir.

MEVCUT BİNA KAT PLANLARI



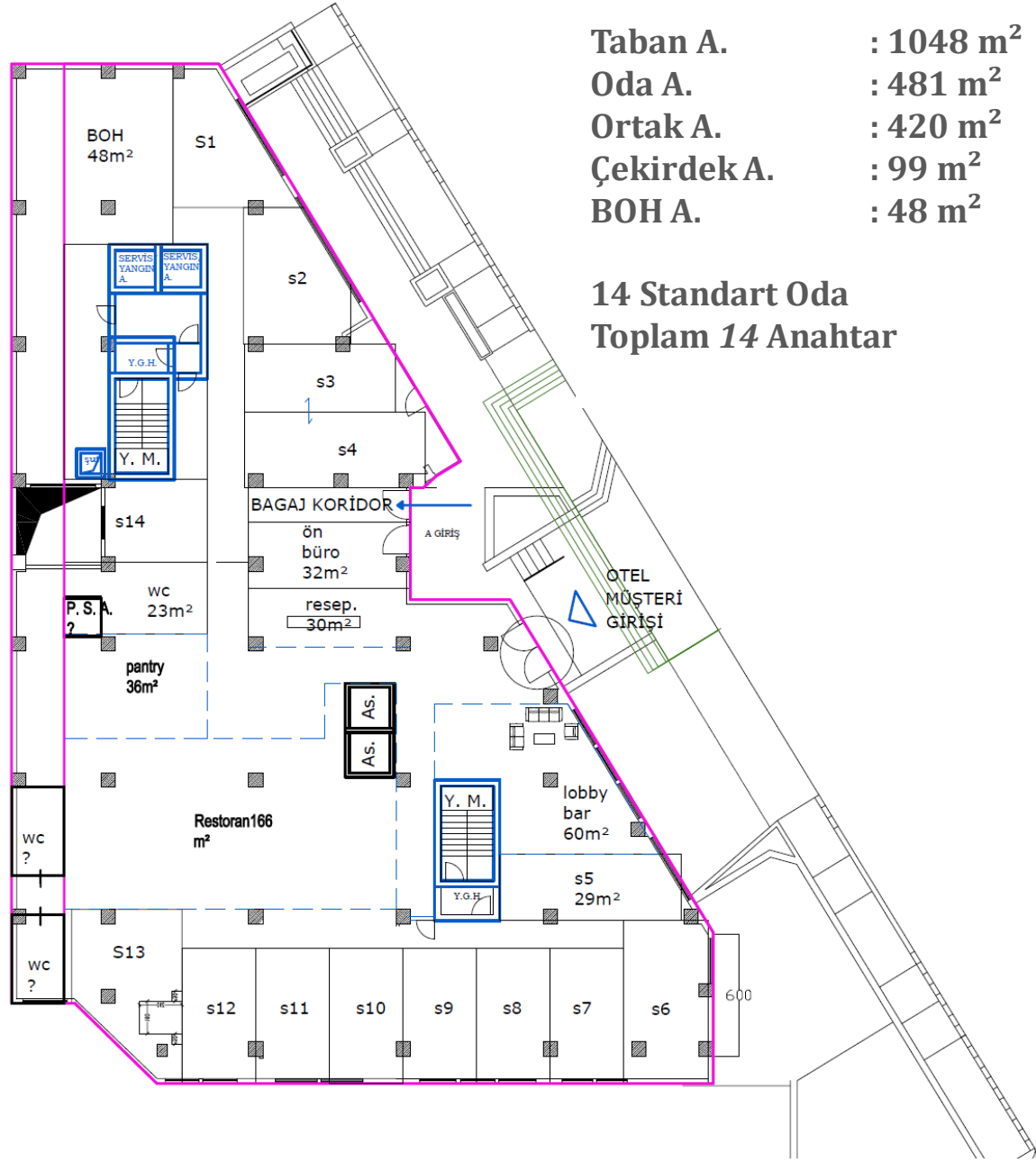
ZEMİN KAT PLANI – (A GİRİŞİ)



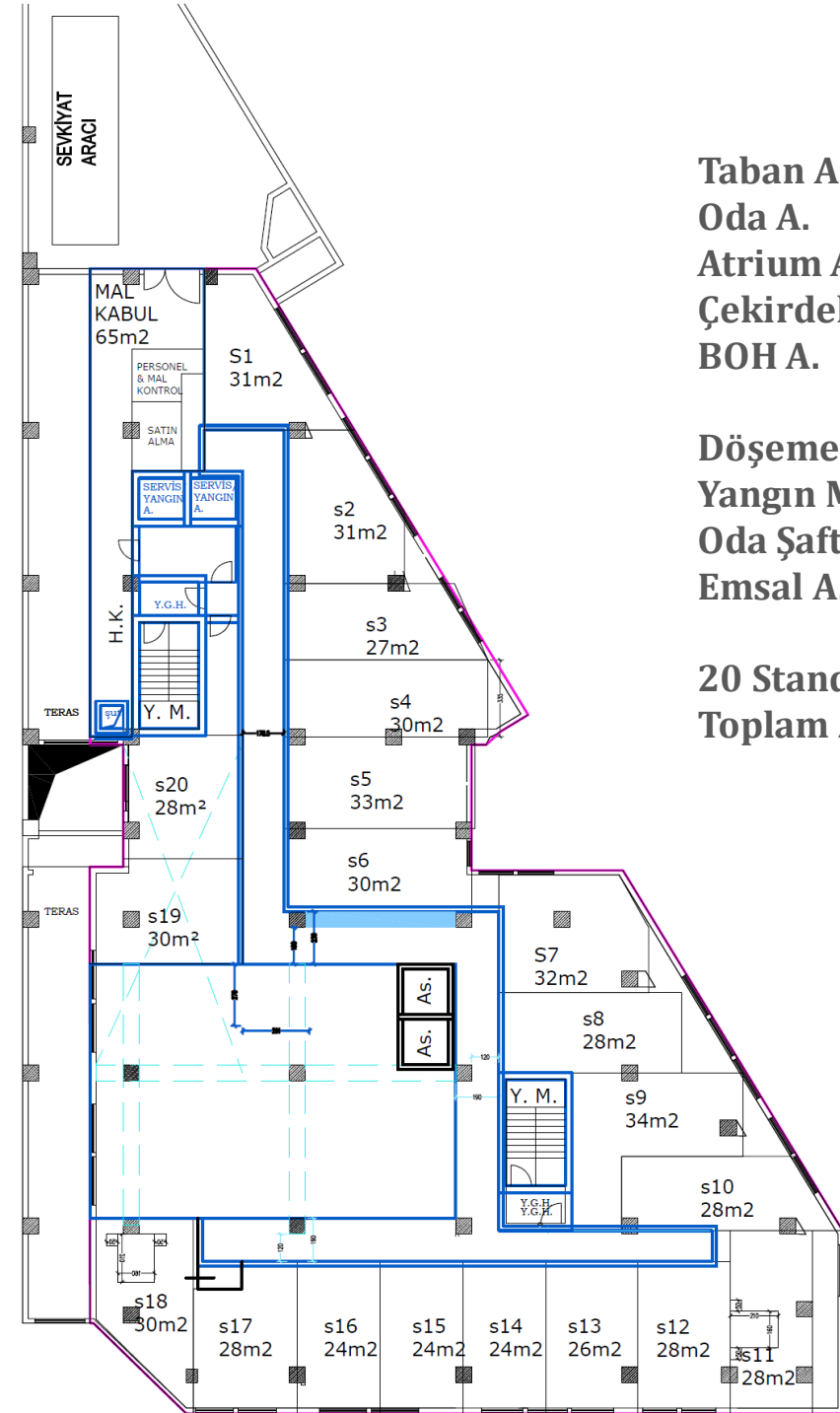
MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

- Binadaki mevcut giriş alanının otelin ana giriş alanı olarak planlanması önerilmektedir. Bu alan mevcutta küçük ve yetersiz olduğundan önerilen resepsiyon kurgusu dahilinde yeniden planlanmalıdır.
- Mevcut yapıda birbirinden farklı konumda ve farklı katlara çalışan 3 adet (sarı ile belirtilen) asansör bulunmaktadır.
- Zemin kat yüksekliğinin brüt 4.10m olması ve kiriş altı yüksekliğinin üst katlara göre nispeten daha yüksek olması sebebi ile bu katın otelin halksal alanları için kullanılması önerilmektedir.
- Otelin halksal alanları için kullanılması önerilen bu katın oda kat şeması ile birlikte ele alınıp **yangın merdiveni lokasyonlarının revize edilmesine** ve giriş alanına yakın bir noktada müşteri asansörlerinin (en az 2 adet) lokasyonlarının belirlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.
- Mavi ile işaretlenen alanda mevcut binada shaft alanı bulunmaktadır.

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

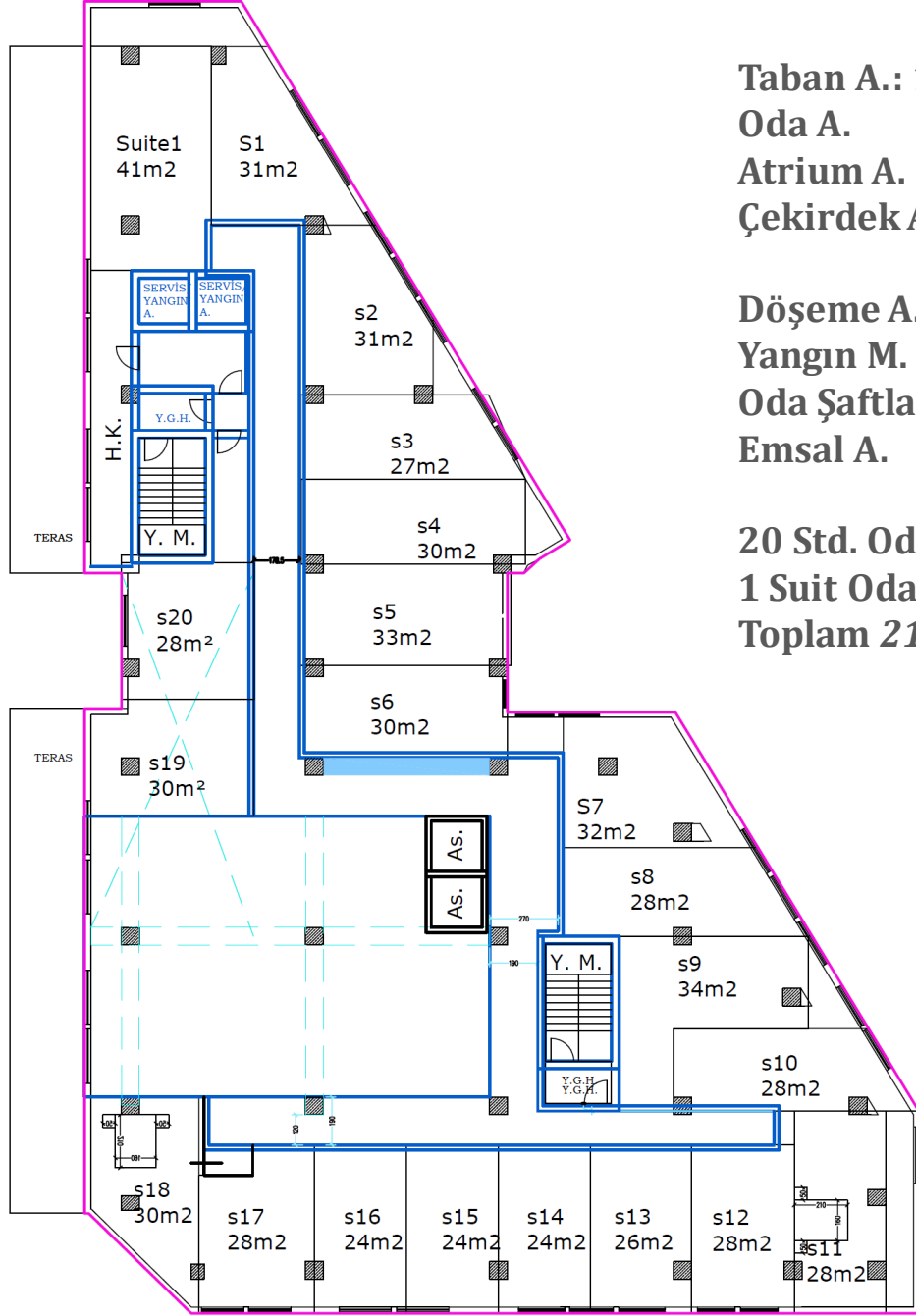


A. Girişi Katı

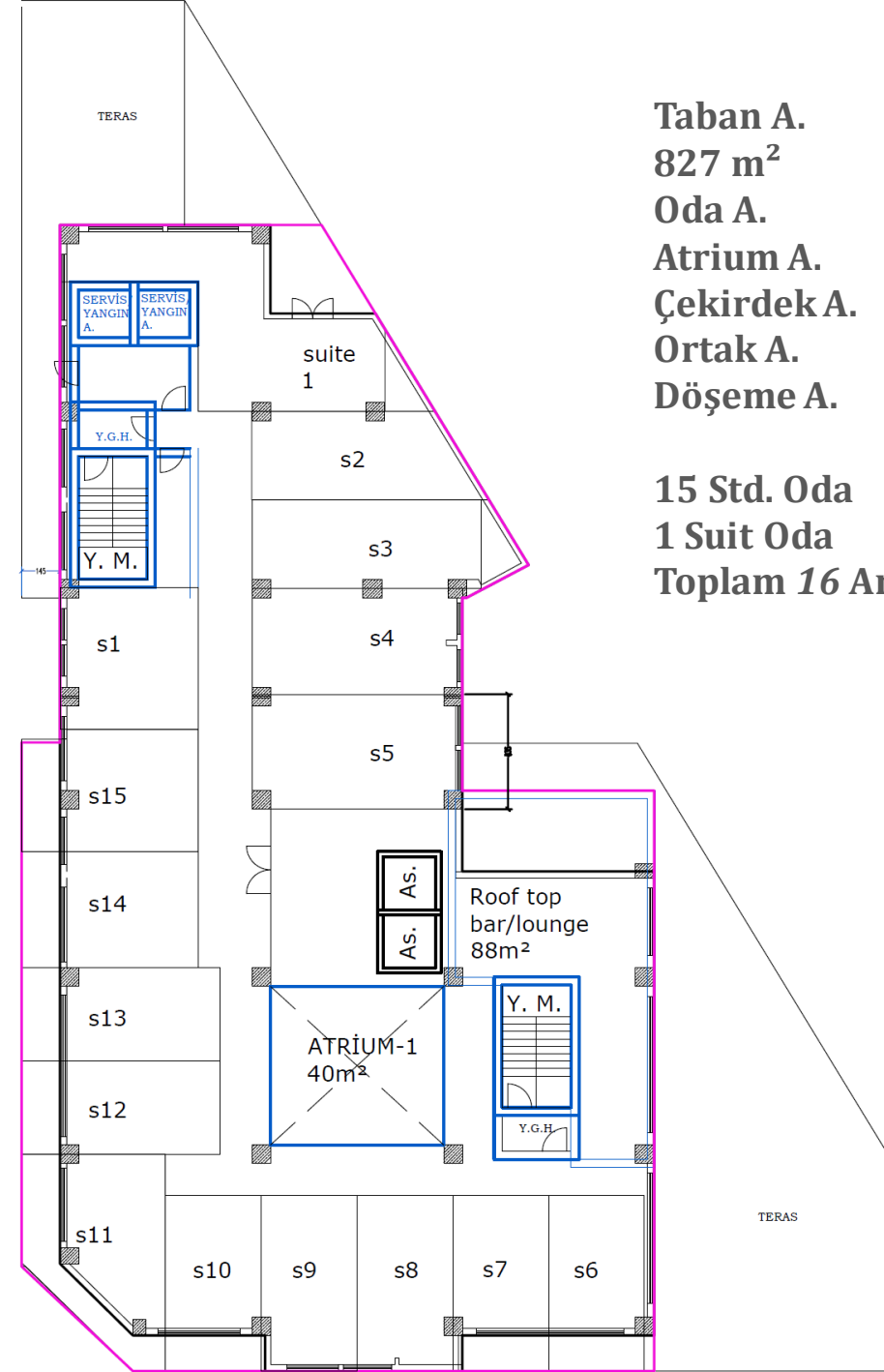


1. Kat

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME



2.3.4. Katlar



5. Kat

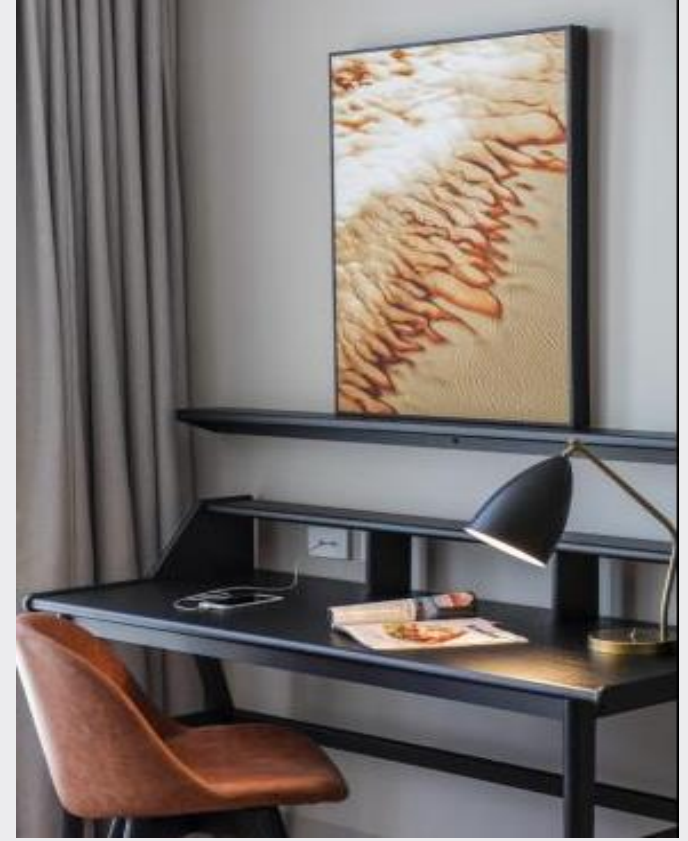
OTEL FONKSİYONUNA DONÜŞTÜRME ETÜDLERİ

ÖRNEK OTEL İMAJLARI - RESEPSİYON



OTEL FONKSİYONUNA DONÜŞTÜRME ETÜDLERİ

ÖRNEK OTEL İMAJLARI - ODALAR



OTEL FONKSİYONUNA DONÜŞTÜRME ETÜDLERİ

ÖRNEK OTEL İMAJLARI - BANYOLAR



OTEL FONKSİYONUNA DONÜŞTÜRME ETÜDLERİ

ÖRNEK OTEL İMAJLARI - TERAS & BAR

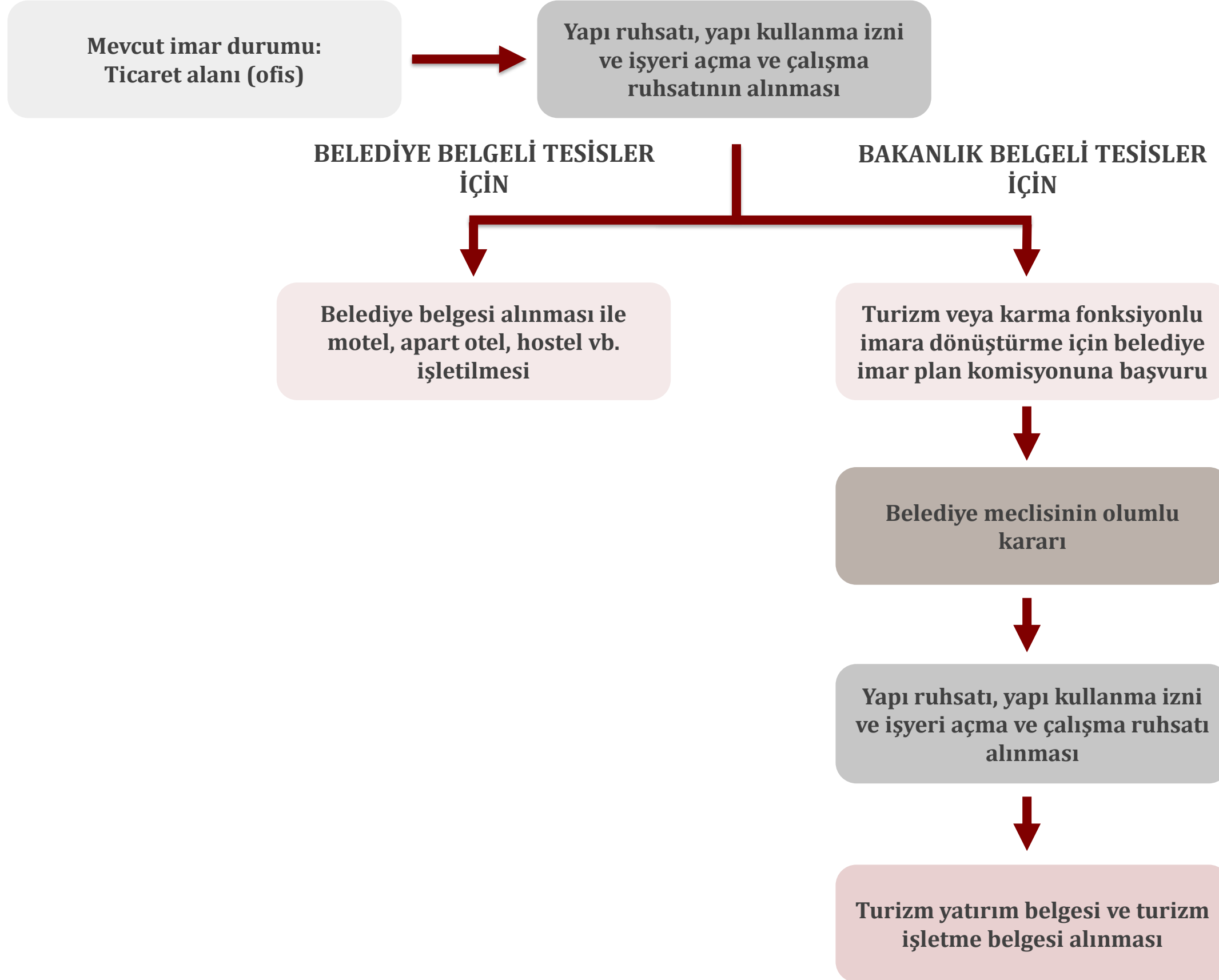


OTEL FONKSİYONUNA DONÜŞTÜRME ETÜDLERİ

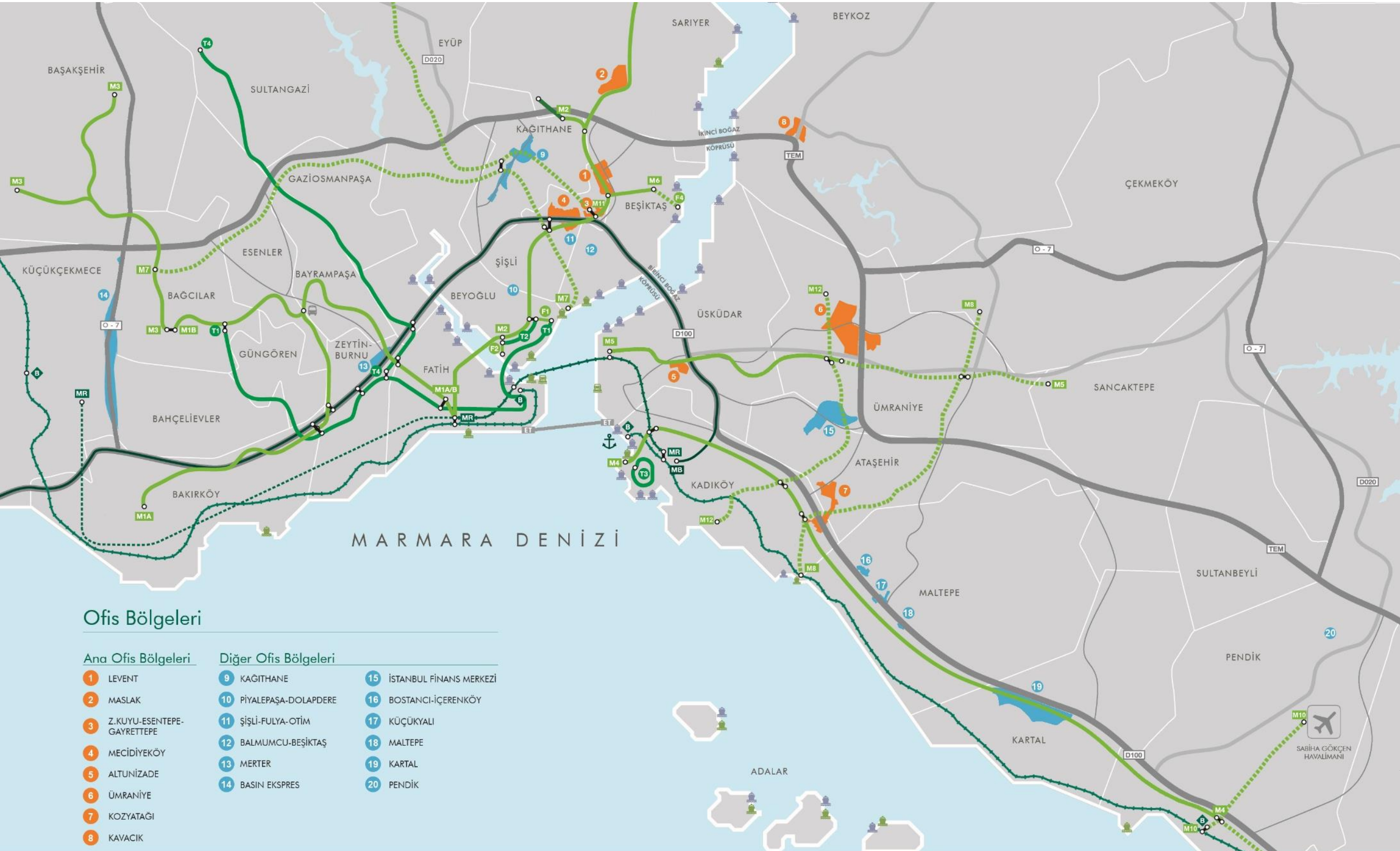
ÖRNEK OTEL İMAJLARI - TOPLANTI ODALARI



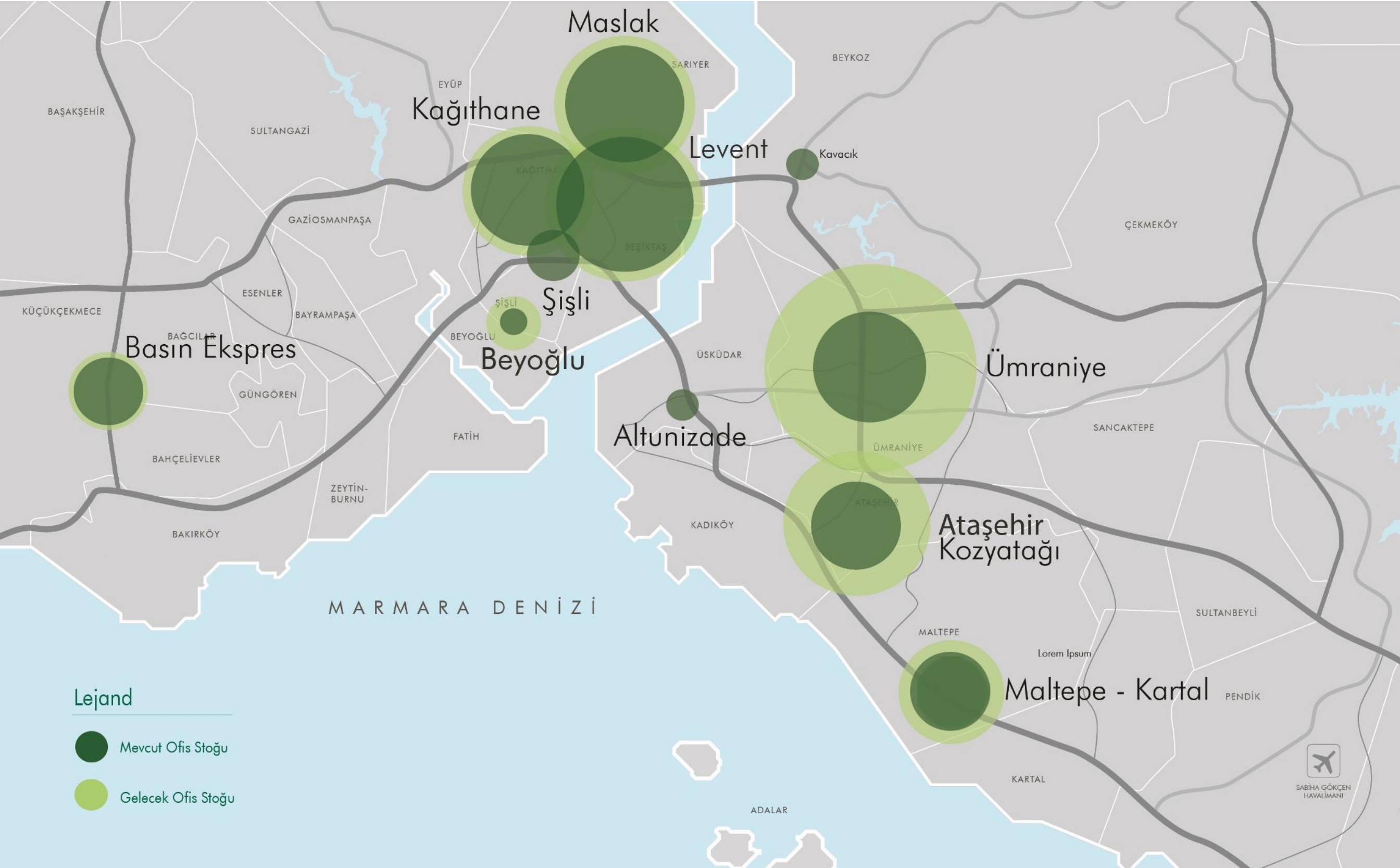
OFİSTEN TURİZME DÖNÜŞTÜRMEDE HUKUKİ SÜREÇ



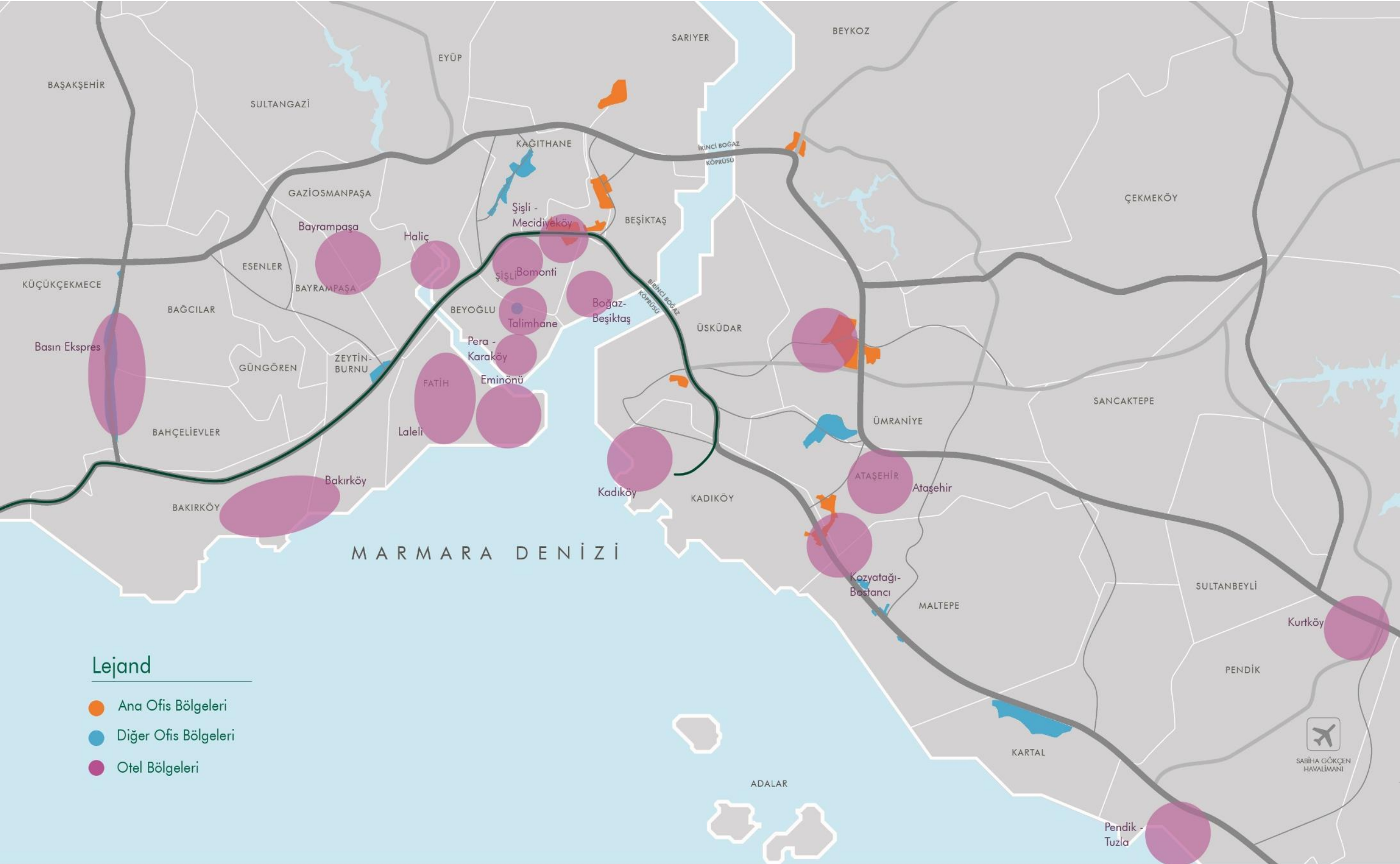
İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ



İSTANBUL OFİS STOĞU VE GELECEK STOK



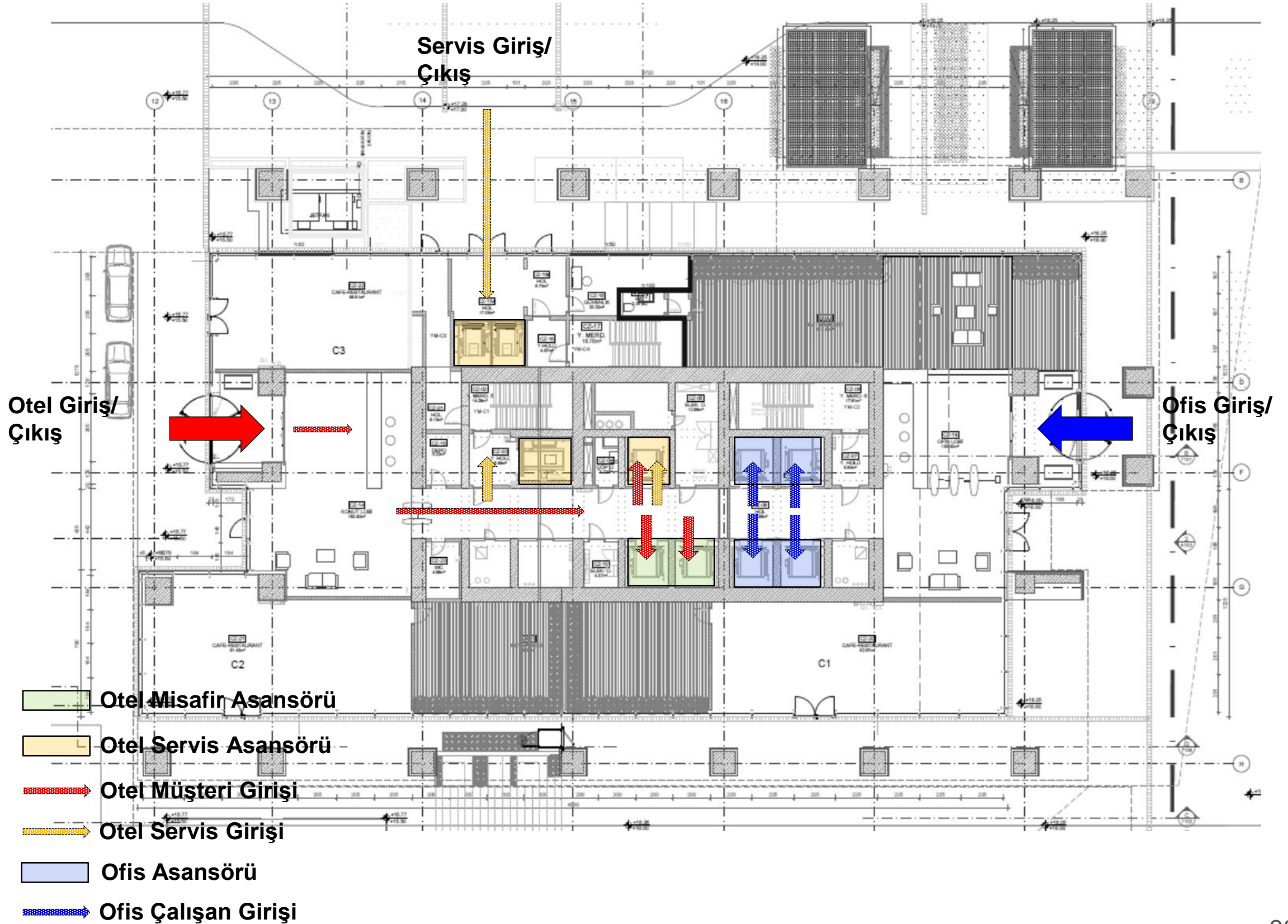
İSTANBUL OFİS VE OTEL BÖLGELERİ



❖ **KONUTTAN OTELE
DÖNÜŞTÜRME ÖRNEK -1**

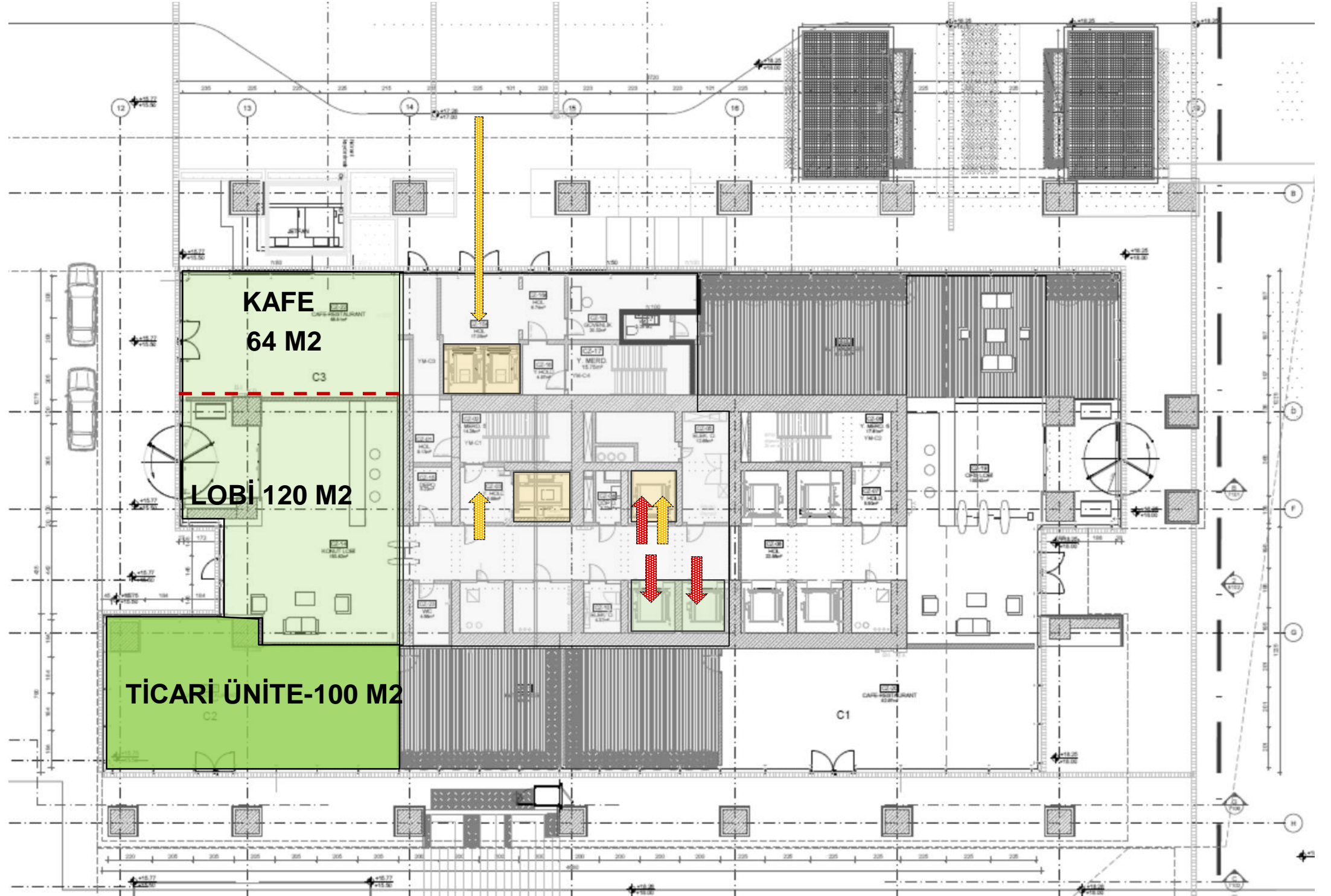
MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

SİRKÜLASYON ŞEMASI



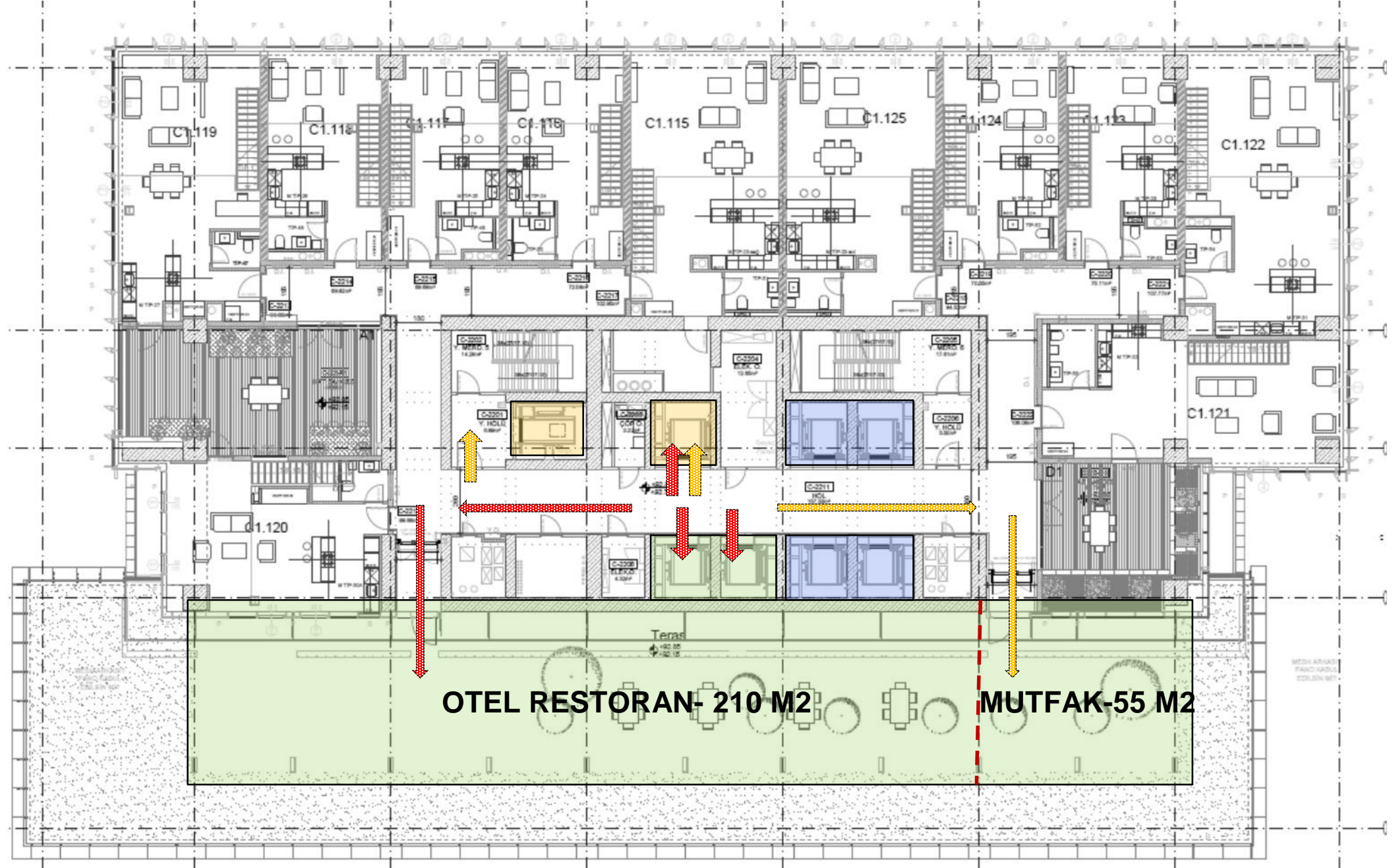
MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

OTEL SOSYAL ALANLARI - GIRIS KATI



MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

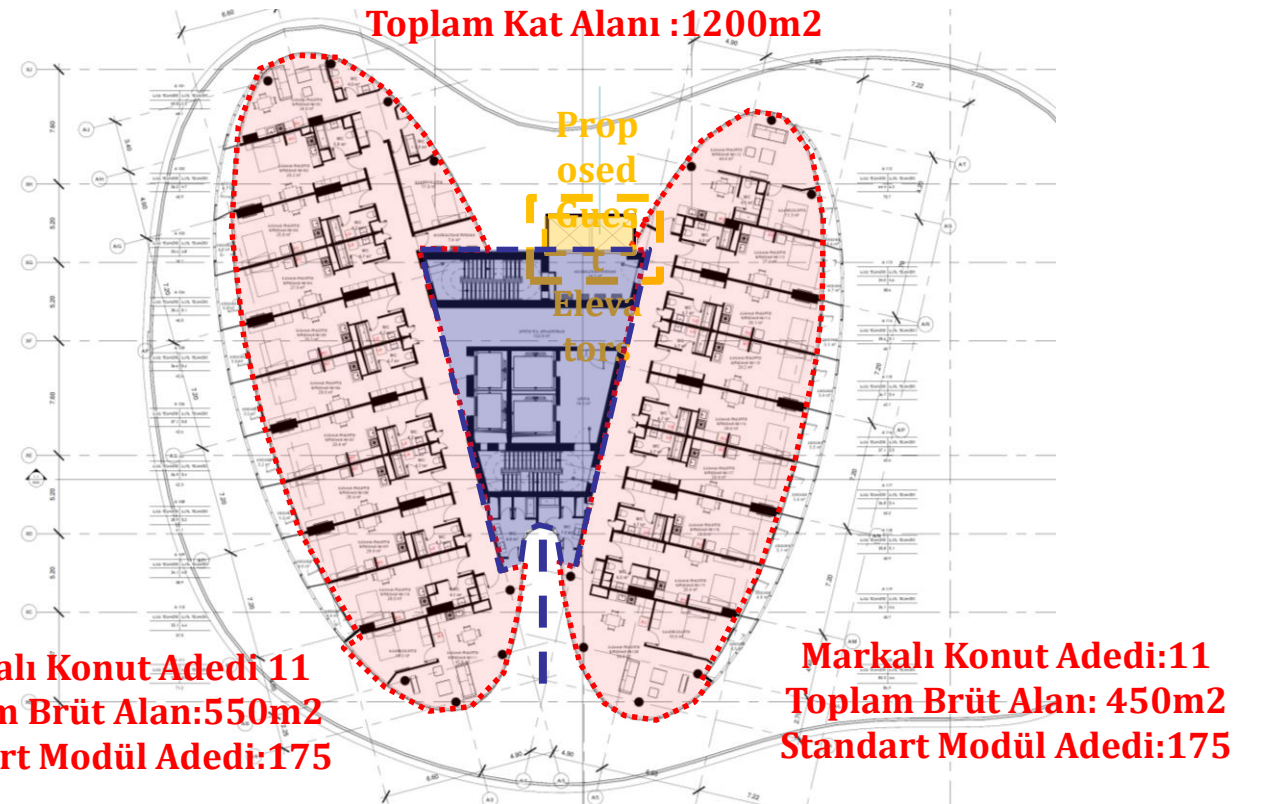
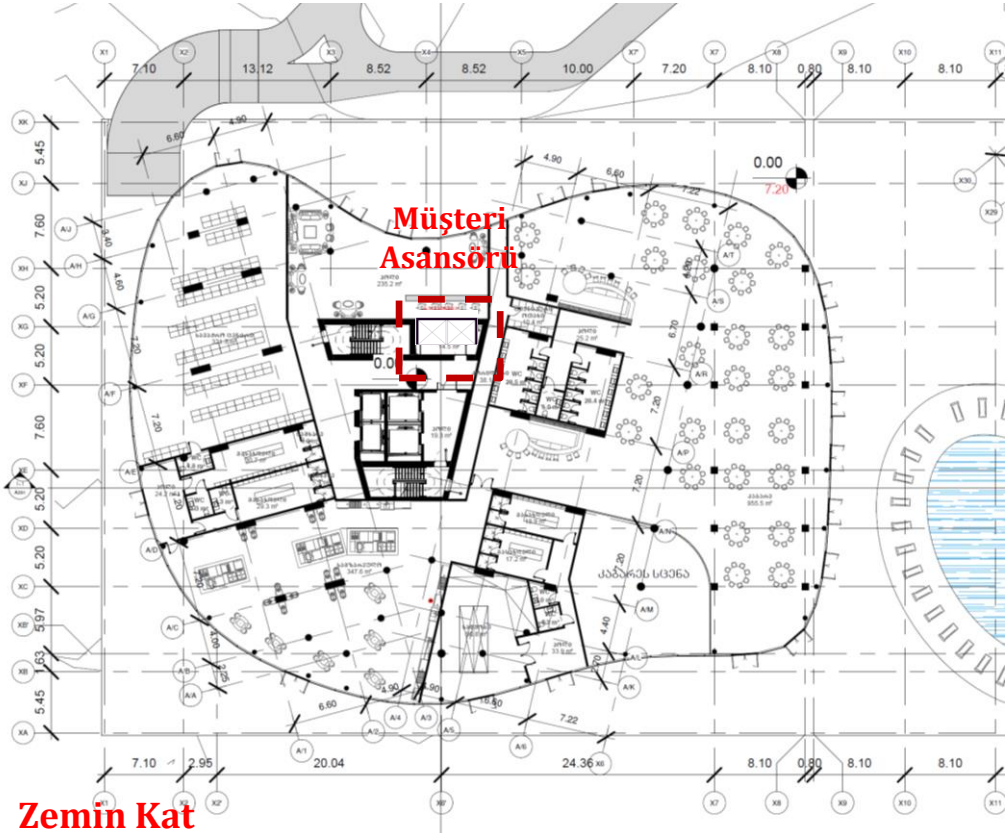
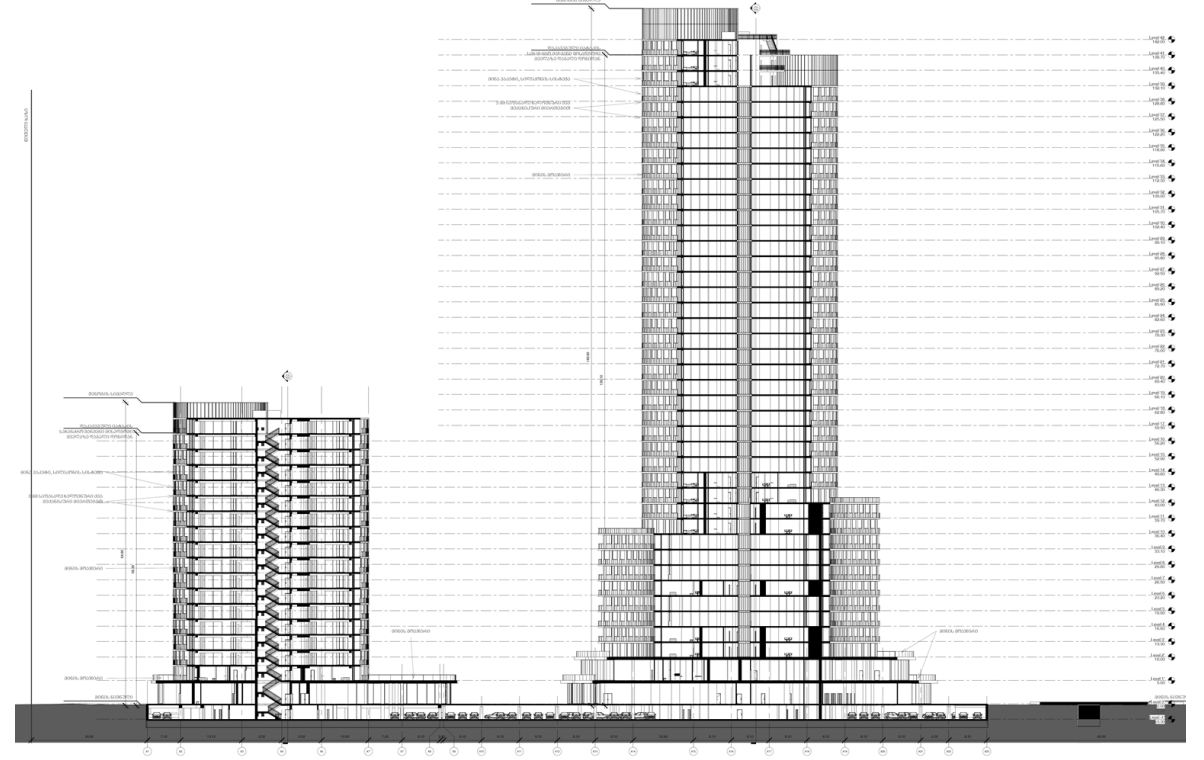
OTEL SOSYAL ALANLARI - 22. KAT



KONUTTAN OTELE DÖNÜŞTÜRME ÖRNEK -2

MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

ARAZİ ANALİZİ



MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

ÖNERİLEN OTEL ODASI YERLEŐİMİ

Oda Büyüklüğü 35-36m²



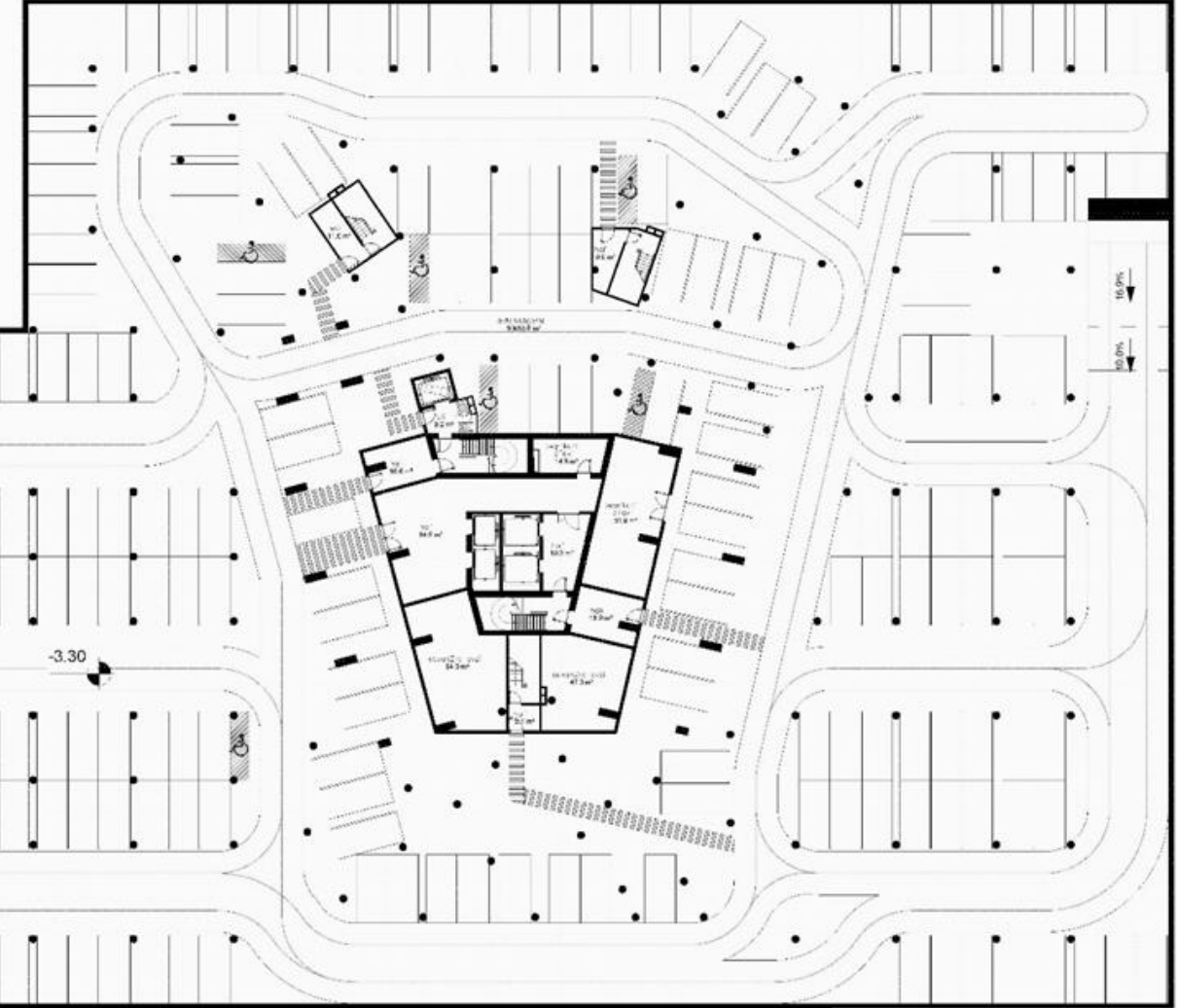
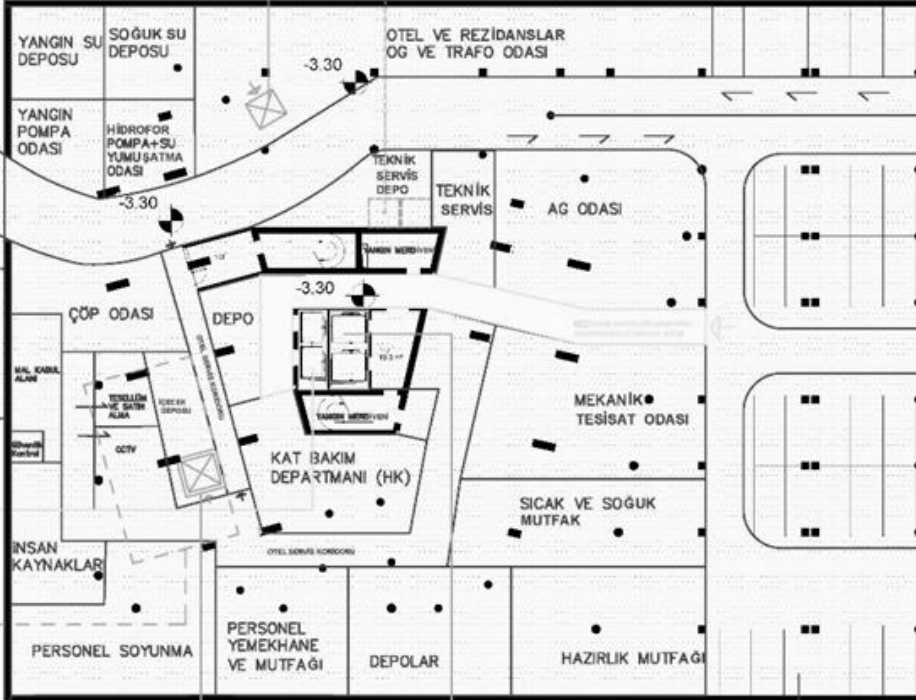
MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

OTEL VE REZİDANS GİRİŞ-ÇIKIŞ RAMPASI
(ORTAK KULLANILACAKTIR)

OTELE AİT ALANLAR KIRMIZI İLE GÖSTERİLMİŞTİR.

VALE+OTEL MİSAFİR ASANSÖRÜ: BU ASANSÖR YALNIZCA BODRUM KAT VE ZEMİN KAT ARASINDA ÇALIŞMAKTADIR.

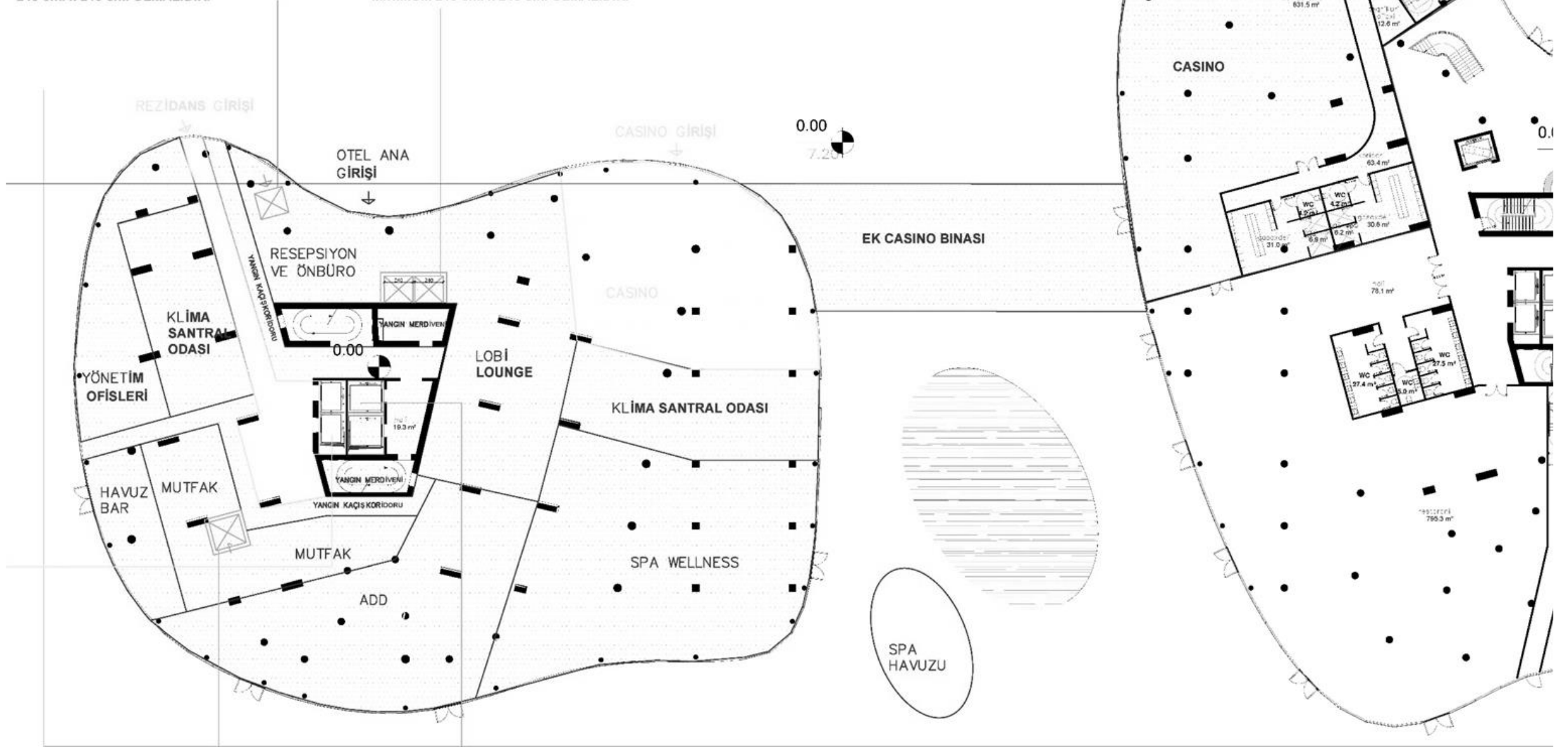
OTEL MİSAFİR ASANSÖRLERİ PİTİ: BU ASANSÖRLER BODRUM KATA İNMEMEKTEDİR. YALNIZCA ZEMİN KAT VE EN KATA KADAR TÜM MİSAFİR KATLARIN ARASINDA ÇALIŞMAKTADIR. BU KATA ASANSÖRLERİN YALNIZCA PİTİ İNMEKTEDİR (YAKLAŞIK 140-160CM.)



MEVCUT YAPIYI İRDELEME VE DÖNÜŞTÜRME

VALE+OTEL MİSAFİRİ ASANSÖRÜ: BU ASANSÖR YALNIZCA BODRUM KAT VE ZEMİN KAT ARASINDA ÇALIŞMAKTADIR. ASANSÖR KUYU DERİNLİKLERİ MİNİMUM 240 cm. x 240 cm. OLMALIDIR.

OTEL MİSAFİR ASANSÖRLERİ PİTİ: BU ASANSÖRLER BODRUM KATA İNMEMEKTEDİR. YALNIZCA ZEMİN KAT VE EN ÜST KATA KADAR TÜM MİSAFİR KATLARIN ARASINDA ÇALIŞMAKTADIR. BU KATA ASANSÖRLERİN YALNIZCA PİTİ İNMEKTEDİR (YAKLAŞIK 140-160CM.) ASANSÖR KUYU DERİNLİKLERİ MİNİMUM 240 cm. x 240 cm. OLMALIDIR.



OTEL MUTFAK ASANSÖRÜ: BU ASANSÖR YALNIZCA BODRUM KAT VE ZEMİN KAT MUTFAĞI ARASINDA ÇALIŞMAKTADIR. ASANSÖR KUYU DERİNLİKLERİ MİNİMUM 260 cm. x 260 cm. OLMALIDIR.

OTEL SERVİS ASANSÖRLERİ: BU ASANSÖRLER BODRUM KATTAN EN ÜST KATA KADAR TÜM KATLARDA ÇALIŞMAKTADIR. ASANSÖR KUYU DERİNLİKLERİ MİNİMUM 260 cm. x 260 cm. OLMALIDIR.

KONUTTAN TURİZME DÖNÜŞÜMDE HUKUKİ SÜREÇ



❖ **MARKALAMA**

MARKA ÖNERİLERİ

•Marriott

- Aloft
- Four Points by Sheraton
- Moxy



•Accor

- Mercure



•Hyatt

- Hyatt Place
- Andaz



•Sofitel

- M Gallery



ALOFT



FOUR POINTS BY SHERATON



Prototype Facility Program Summary

180 Keys - European Urban Four Points by Sheraton

67 GSM/key

24-28 m² standard room (3.8m x 7.5m module)

Summary:

A. Guestrooms, Suites and Corridors:

• 180 keys (10-15% suites)	5,760m ²
• 40% gross factor	2,300m ²
A. Subtotal:	8,060m² (65.5%)

B. Public Area:

• Lobby	170m ²
• Lobby Bar (40 pax)	80m ²
• All Day Dining (130 pax)	200m ²
• Ballroom / Function Room (divisible into 3)	200-300m ²
• Large Meeting Room (3no. x 70m)	210m ²
• Small Meeting Room (3no. x 30m)	90m ²
• Board Room (1 x 40m ²)	40m ²
• Pre Function Area	220m ²
• Meeting Support, Storage, Toilets etc.	160m ²
• Gym and Changing Rooms	100m ²
• 20% gross factor (circulation etc.)	380m ²
B. Subtotal:	1,950m² (16%)

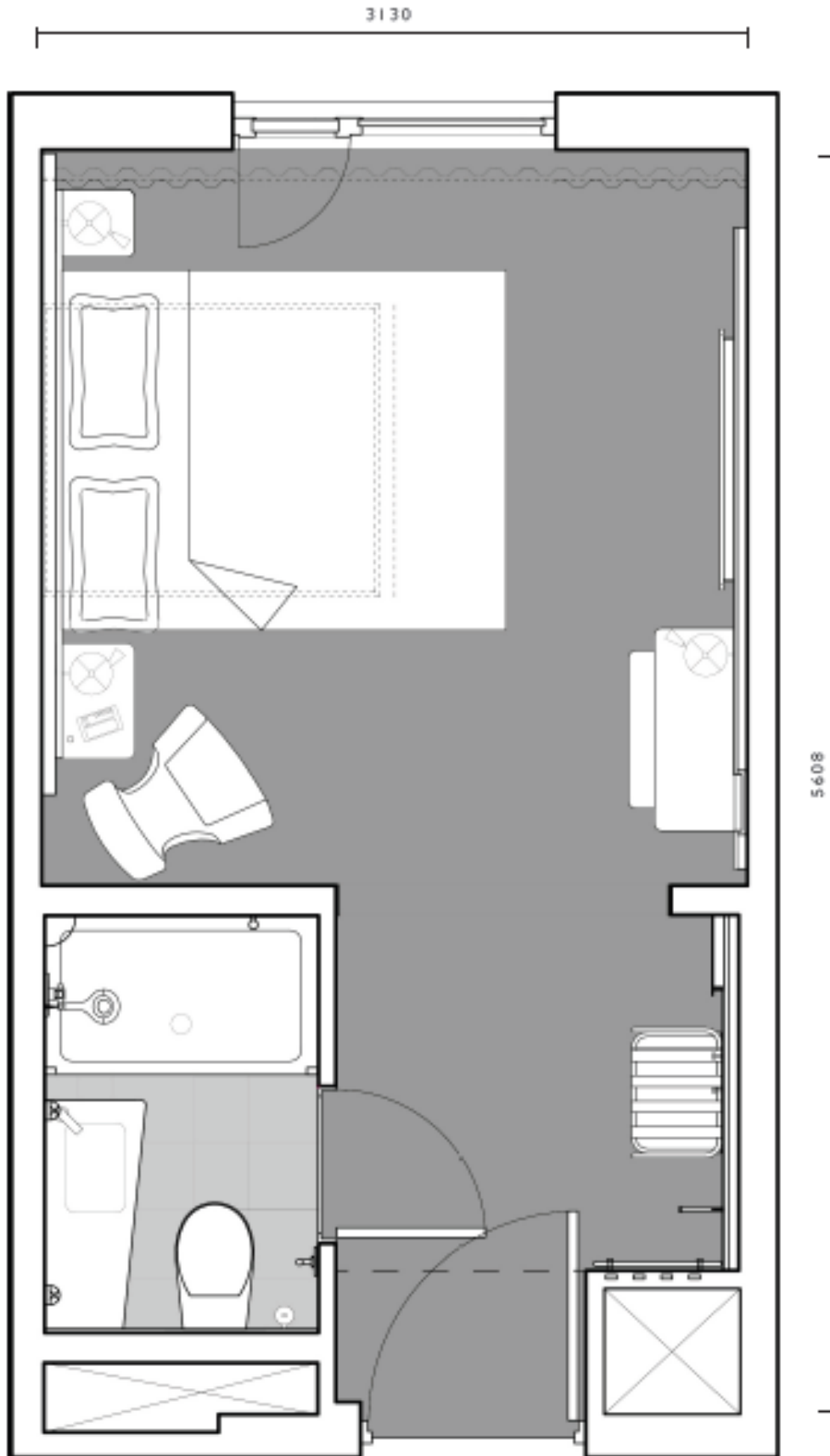
C. Heart of the House:

• F&B support, function support, administration, employee support, housekeeping, laundry, engineering, plant, gross, etc.	2,220m ²
C. Subtotal:	2,220m² (18.5%)

GRAND TOTAL (A+B+C) 12,230m²

Note: Middle East properties and resorts may have considerably larger room areas and more extensive F&B outlets.

MOXY



BUILDING/PARKING

Guestroom Floors	5
Total Floors	6
Parking Spaces	0.70 stalls/room
Total Parking Spaces	115

GUEST ROOMS

Room Mix	%	Units	Unit Area
Standard	96%	158	18 m ² net
Deluxe/Accessible	4%	6	36 m ² net
Total Units		164	
Total Guest Room Area Net			3,060

SUPPORT AREAS

Public Area Support	27
Administration	40
Employee Facilities	40
Food Preparation	144
Housekeeping	30
Elevators	9
MEP	157
Circulation	63
Total Support Area Net	510

GUEST ROOM SUPPORT/CIRCULATION

Guest Room Public Support	750
Guest Room Service Support	160
Total Guest Room Support/Circulation Net	910

PUBLIC AREAS (The Now)

The Welcome	114
Library + Plug In	92
Food + Beverage	128
Lounge	78
Total Public Area Net	412

FACILITIES COMPOSITION

Area	m ²	%
Guestroom	3,970	81%
Public	412	8%
Support	510	10%
TOTAL NET BUILDING AREA	4,892	100%
Walls and Shafts	868	
TOTAL GROSS BUILDING AREA	5,760	
Total m ² Per Room	35	

*NOT TO SCALE

STANDARD GUEST ROOM*

MOXY



MERCURE

BRAND POSITIONING

- **Rating:** International 3 and 4 stars
- **Segment:** Midscale
- Non Standardised brand

CUSTOMER PROFILE

- Business 56% / Leisure 44%
- Domestic 64% / International 36%

BRAND IDENTIFIERS

- The Mercure “Welcome experience”
- Mercure “Quality Guarantee”
- “Privilege Bedroom” category
- “Dedicaces” bedroom renovation concept
- “Flavours from the cellar” food & beverage Concept
- “Ready to work” meeting offer
- “Mercure touch” service

BRAND REQUIREMENTS

- **Minimum number of keys: 80**
- **Recommended number of keys: 160**
- **Room size: flexible from 20 to 27 sqm**
- **Total Gross Floor Area: 40 to 60 sqm per room on average**
- **4 main room types: Standard, Superior, Suites**



HYATT PLACE

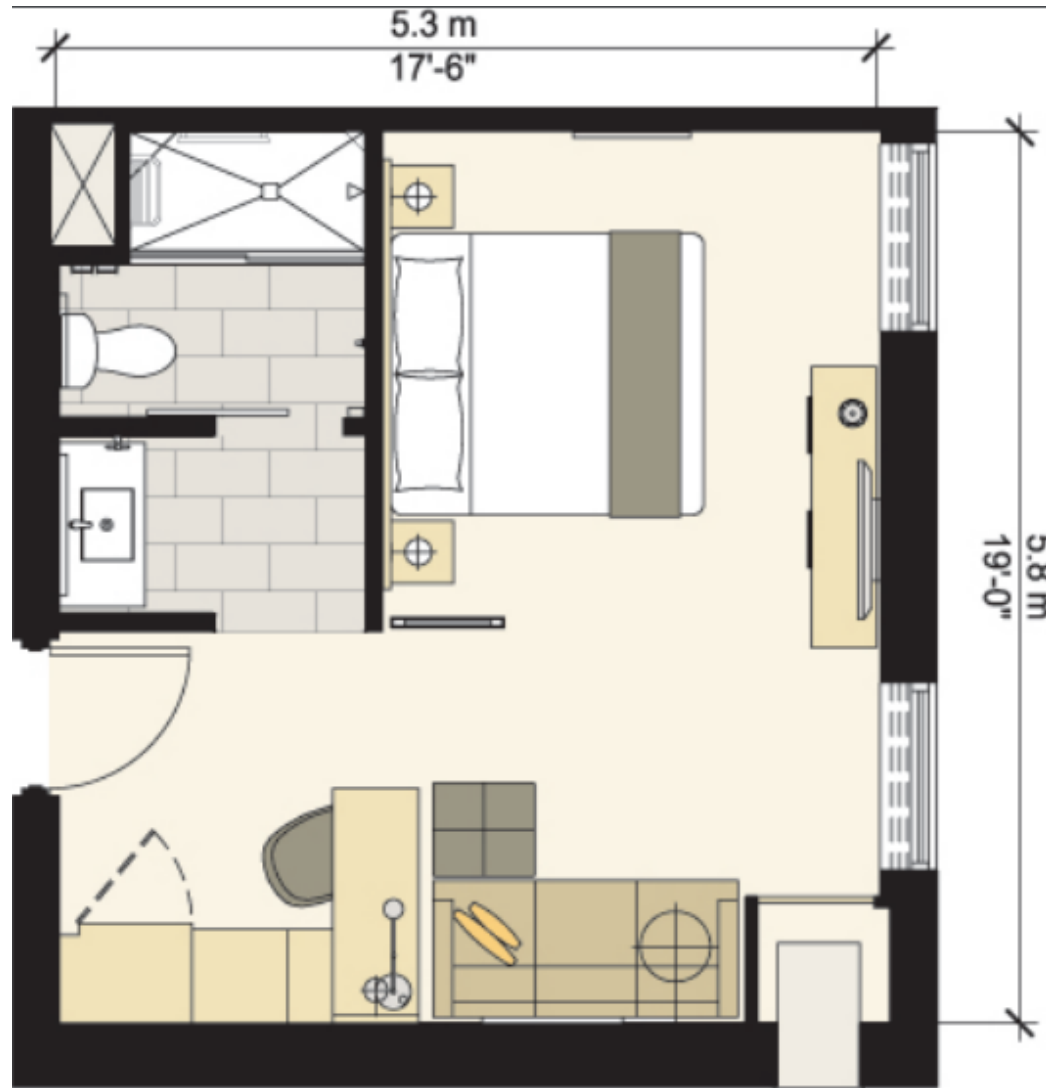
Guestrooms

Spacious guestrooms offer flexible workspace and areas to relax with a separate living area featuring a Cozy Corner sectional sofa sleeper. Additionally, all bathrooms are nicely appointed with a roomy walk-in shower (some baths, depending on property and room type) and oversized eco-quartz vanity with one sink. Guest bathrooms also feature a dressing area, large closets and complimentary upgraded bath and body products, including Aquafresh® toothpaste.



Rooms: 125 – 200, Floors: 6	% of Rooms	m ²	ft ²
King Standard	47	29.0	313
King Studio	16	30.5	329
King Suite	1	64.1	690
Queen/Queen Standard	35	33.7	363
King One-Bedroom Suite	1	64.0	689

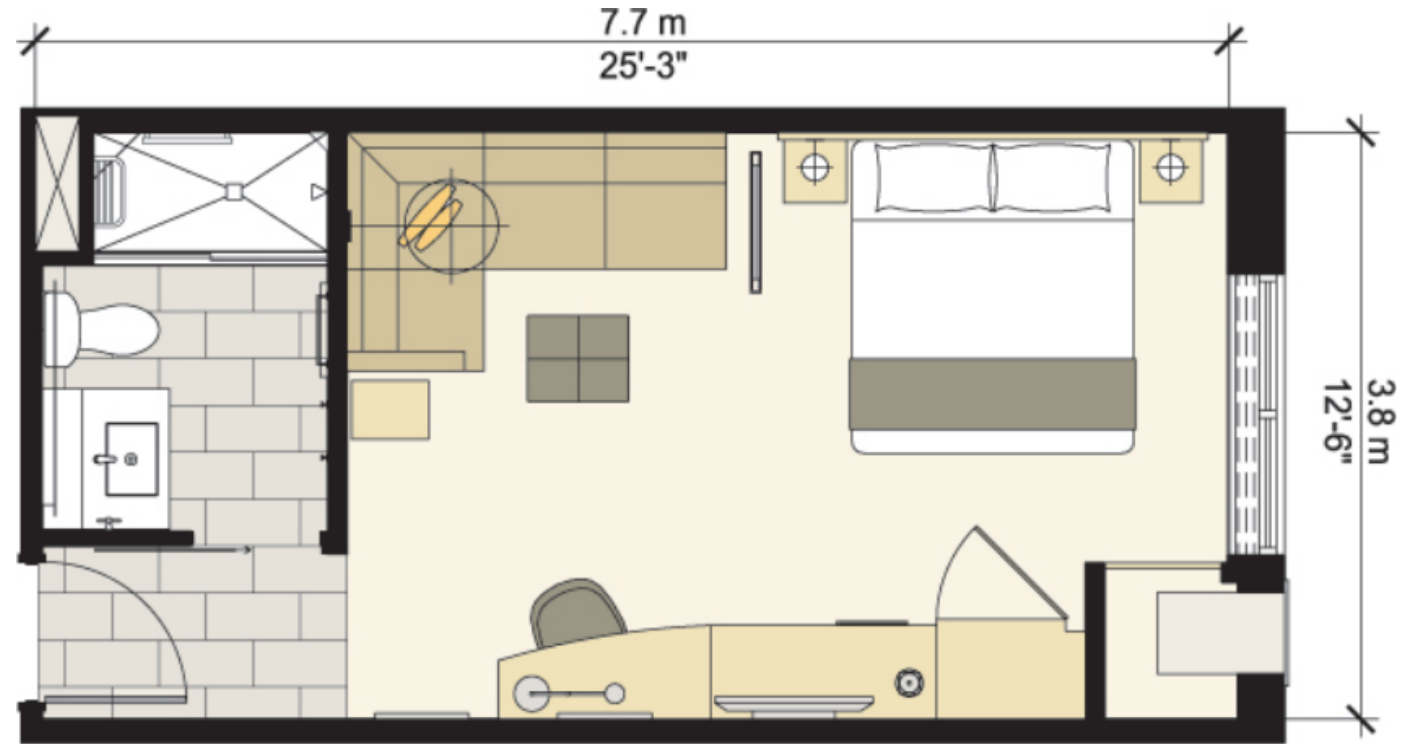
HYATT PLACE



TYPICAL KING STUDIO

30.5 m² / 328 ft²

HYATT PLACE



TYPICAL KING

29.1 m² / 313 ft²

HYATT PLACE

HYATT PLACE



HYATT ANDAZ

Guestrooms and Suites

Stylish, modern rooms with unique design touches reflecting the locale. Suite inventory should be a percentage of the overall inventory based on market demand.



Number: 125 - 300 rooms Size: 32 - 38 m ² / 345 - 410 ft ² (dependent on comp set)	Bays		m ²		ft ²	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Guestrooms	1	1	32	38	345	410
Junior Suites	2	2	80	120	860	1,290
Executive Suites	3	3	120	180	1,290	1,940
Presidential Suites	4	6	160	360	1,720	3,875

HYATT ANDAZ





M GALLERY

KEY IDENTIFIERS

Storytelling

Charming and genuine hotels with their own thoughtful stories, each hotel stages with talent a unique personality and story, experienced by guests through its architecture, interior design and service offers.

Memorable Moment offer

A creative, original and exclusive experience, different for each hotel.

“Inspired by her” concept

A special offer with all a woman needs staying at a hotel: some basics features such as bathrobes, quality hair dryer and dedicated attentions (sleep menu, emergency kit etc.).

Memorable hoteliers programme

All hoteliers represent the story of the hotel and provide personalized marks of attention for the client.

PROGRAMMING

For Europe, AAA - City Center, tight GFA location, the size and areas can go down by 15% - 20%.

ROOMS

- **Average number of rooms:** 125-150 keys
- **Size:** flexible from 28 to 36 sqm
- **Total gross floor area:** 65-100 sqm per room
- **3 main room types:** classic (double and twin), superior and suites (5% minimum)

PUBLIC AREAS

● MUST HAVE ● NICE TO HAVE

- | | |
|-------------------|-----------------|
| ● Lobby | ● Meeting rooms |
| ● Restaurant(s) | ● Pool |
| ● Room service | ● Spa |
| ● Bar | ● Car park |
| ● Business center | |
| Digital corner | |
| ● Living room | |
| ● Fitness | |

M GALLERY



TEŐEKKÜRLER



SERVOTEL

Paksoy

CBRE