

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이병기 소유물건(2025타경148)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: 2025012206

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정선감정평가사사무소

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
김정선

감정평가액	사억오천일백삼십육만원정 (₩451,360,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이병기 (2025타경148)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.23	2025.01.23	2025.01.23	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,767	토지	6,767	-	451,360,000
		이	하	여	백	
	합계				₩451,360,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	망미동 산67-5	3,233	임야	자연림	자연녹지	맹지	사다리 고지	21,700
2	망미동 산67-8	3,534	임야	자연림	자연녹지 2종일주	세로 (불)	사다리 고지	53,300

※ 대상토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 ‘토지감정평가요항표’ 참조.

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 망미동 소재 배산초등학교 북서측 인근에 위치하는 토지로서 부산지방법원 동부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준” 등 감정평가와 관련된 법령의 규정 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 23일로 하였음.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

“감정평가에 관한 규칙” 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 01월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

(1) 부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- 2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 토지

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제12조, 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”으로 감정평가하였음.

(3) 시산가액의 조정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 기호(2)는 두 개의 용도지역(자연녹지지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐 있으나 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 낮아 가치형성에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 주된 용도지역(자연녹지지역)을 기준으로 평가하였음.

(2) 본건 토지상의 자연식생 수목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 수목은 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 본건 토지 기호(2) 지상에 육안으로 확인된 분묘 1기가 소재하며, 본건 주위 일대는 경사지의 임야지대에 잡목 등으로 인해 일부는 내부로의 진입이 곤란한 상태로서 추가적인 분묘 및 육안으로 확인이 곤란한 고묘 등이 소재할 수 있으니 추가적인 분묘 등의 소재여부는 재확인을 요하므로 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- (4) 본건 토지 기호(2) 지상에 분묘 1기가 소재하여 토지의 사용·수익 등에 영향을 미치고 있는 바 이를 감안하여 평가하였음.
- (5) 본건 토지 기호(2) 일부 지상에 생활체육시설(운동기구)이 설치되어 있으나 구조, 설치면적과 철거가 비교적 용이한 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때 본건 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.
- (6) 본건 토지 기호(2) 지상의 분묘소재부분은 개략적으로 조사하여 ‘지적개황도’상에 표시하였으니 정확한 분묘의 위치 및 인접토지와의 지적경계 등은 측량이 수반되어야 할 것으로 판단되니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 수영구

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	망미동 산67-1	4,278	임야	자연림	자연녹지	맹지	사다리 고지	21,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제2호 및 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

(부산광역시 수영구, 녹지지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.692	2024년 11월 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.121	2024년 11월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.23)	0.911 (1.00911)	$(1+0.00692) \times (1+0.00121 \times 54/30)$ ≒ 1.00911

※ 2024년 12월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 11월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(3) 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인 비교

1) 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지 대비 전반적인 개별요인이 대등함.					
2	1.15	1.00	1.00	0.99	1.139
비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 기타조건(본건 지상에 분묘 소재)에서 열세함.					

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2006두11507(2007. 07. 12선고), 2003다38207(2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관58342-471, 기획0100-725 1999.05.20) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 최근 3년간 본건 토지의 개별공시지가 변동추이(단위 : 원/㎡)

기호	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
1	22,900	21,700	21,700
2	59,900	56,600	53,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비 고
자연녹지	자연림	맹지	약 55,000 ~ 65,000	본건 유사
		세로(불)	약 60,000 ~ 80,000	

4) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	망미동 산106-2	임야	1,893 중 1,133	자연 녹지	37,000	담보	2021.08.26
2	망미동 산107-20	잡종지	400 × 1/4	자연 녹지	66,000	공매	2022.09.13
3	망미동 산75-1	임야	9,322	자연 녹지	32,000	담보	2022.12.30

5) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
1	연산동 산178-50	임야	3,305	자연 녹지	68,000	224,000,000	2021.06.24

6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 평가전례 기호(2)를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격
 그 밖의 요인 보정치 = -----
 기준시점 당시 비교표준지가격

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가전례(2) 기준 표준지가격	66,000	1.01650	1.00	0.930	62,393	2.903
표준지의 기준 시점 현재가격	21,300	1.00911	-	-	21,494	
산정 내역	시점수정	부산광역시 수영구 녹지지역(2022.09.13 ~ 2025.01.23) : 1.01650				
	지역요인	평가전례와 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함.(1.00)				
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
요인비교	평가전례 대비 표준지는 행정적조건(평가전례는 철탑 및 송전선 부지로서 영구지상권이 설정되어 우세하나 지목에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.					

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가전례를 기준으로 산정한 격차율, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가 수준 및 지가동향, 공시지가의 현실화 정도, 기타 지가에 미치는 영향, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.90

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	21,300	1.00911	1.000	1.000	2.90	62,333	62,000
2	21,300	1.00911	1.000	1.139	2.90	70,997	71,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
1	연산동 산178-50	임야	3,305	자연 녹지	68,000	224,000,000	2021.06.24

2) 거래사례 선정사유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교성이 인정된다고 판단되는 상기 거래사례 기호 (1)을 비교 거래사례로 선정하였음.

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

(3) 시점수정

(부산광역시 연제구, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비고
2021.06.24 ~ 2025.01.23	3.817 (1.03817)	

※ 2024년 12월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 11월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

1) 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.					
2	1.05	1.00	1.00	0.99	1.040
거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 기타조건(본건 지상에 분묘 소재)에서 열세함.					

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	68,000	1.000	1.03817	1.000	0.950	67,066	67,000
2	1	68,000	1.000	1.03817	1.000	1.040	73,419	73,000

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단위 : 원/㎡)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	62,000	67,000	
2	71,000	73,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시산가액의 합리성 검토

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	3,233	62,000	200,446,000	
2	3,534	71,000	250,914,000	
합계	6,767		451,360,000	

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	6,767	-	451,360,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
합계			451,360,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 수영구 망미동	산67-5	임야	자연녹지지역	3,233	3,233	62,000	200,446,000	
2	동소	산67-8	임야	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	3,534	3,534	71,000	250,914,000	분묘소재감안
합 계								₩451,360,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 수영구 망미동 소재 배산초등학교 북서측 인근에 위치하고, 부근은 자연림, 공동주택, 학교, 공원 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근에 마을버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

남동하향 급경사지내 사다리형의 토지로서 자연림 상태의 임야임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 맹지임.

기호(2) : 남동측으로 개설된 계단도로를 통해 도보접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 자연녹지지역, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(2): 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 상대보호구역(2019-04-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

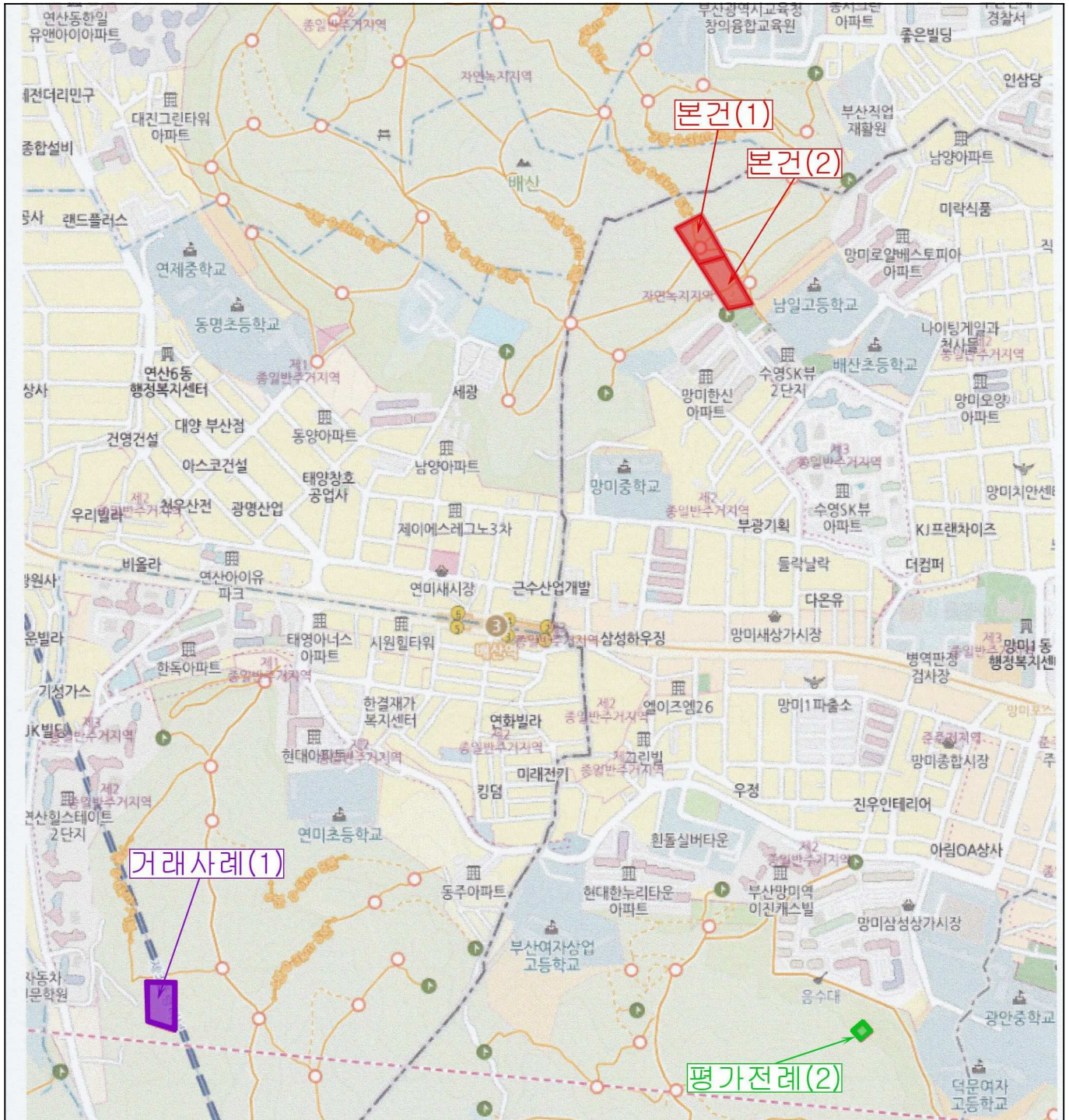
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건 토지 기호(2) 지상에 분묘 1기가 소재하여 토지의 사용·수익 등에 영향을 미치고 있는 바 이를 감안하여 평가하였음.
- 3) 본건 토지 기호(2) 일부 지상에 생활체육시설(운동기구)이 설치되어 있으나 구조, 설치 면적과 철거가 비교적 용이한 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때 본건 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

광역 위치도



소재지	부산광역시 수영구 망미동 산67-5 외
-----	-----------------------



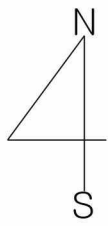
위치도



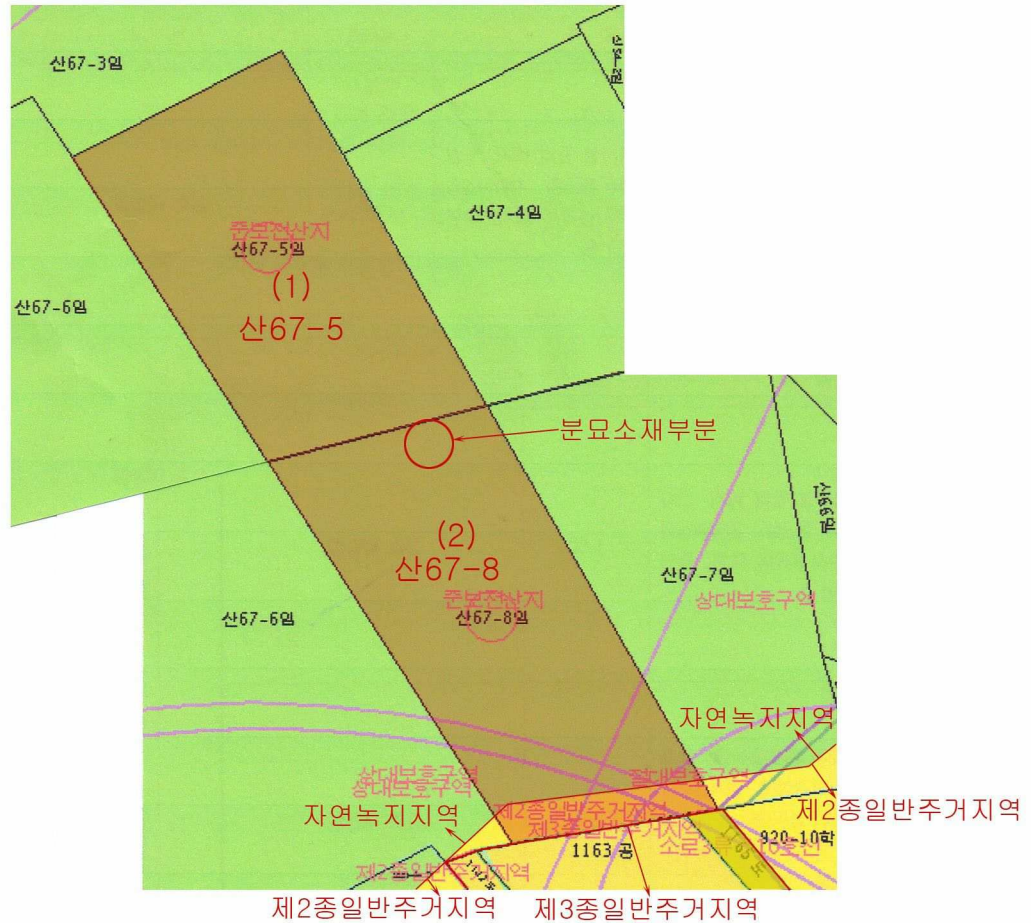
소재지 부산광역시 수영구 망미동 산67-5 외



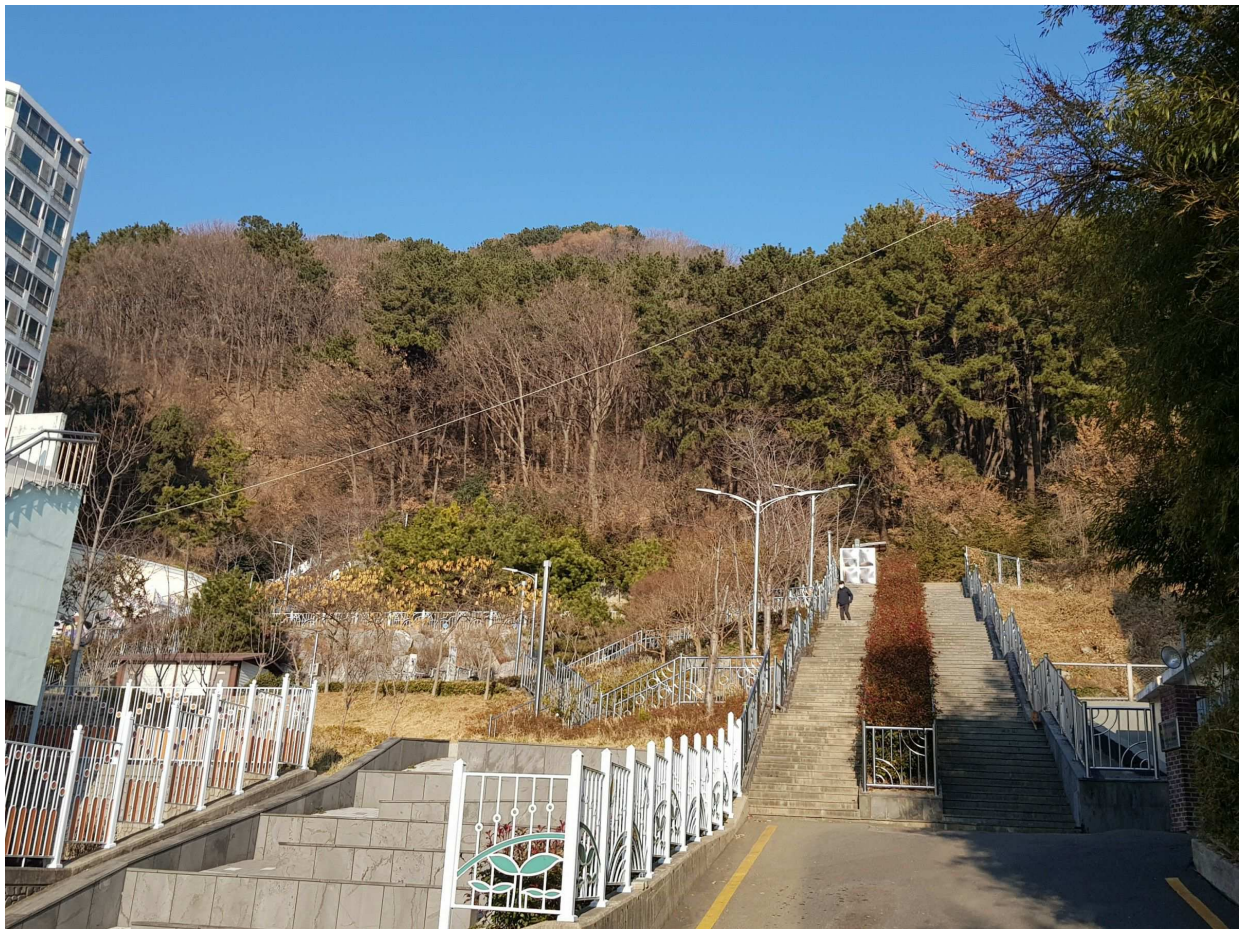
지 적 개 황 도



S:1/1,200



사 진 용 지



본건 주위전경

사 진 용 지



본건(1)



본건(2)

사 진 용 지



본건(2) 소재 분묘



본건(2) 소재 생활체육시설(운동기구)